

TI_GERICHTE 80.2018.60 vom 15. Februar 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-02-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2018.60

FR: TI_GERICHTE 80.2018.60 du 15 février 2018

IT: TI_GERICHTE 80.2018.60 del 15 febbraio 2018

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di alienazione, vendita di favore alla figlia dell'azionista, prestazione valutabile in denaro, valore venale dei beni

Erwägungen

E. 1

Ci si deve confrontare in primo luogo con la questione della ricevibilità dei ricorsi. L'RS 1, nelle sue osservazioni del 9 maggio 2018, sostiene che la ricorrente avrebbe impugnato solo una delle due decisioni su reclamo che concernono l'imposta sugli utili immobiliari, cioè quella del 27 febbraio 2018, che concerne la vendita della PPP _____. La decisione del 27 marzo 2018, relativa alla PPP _____, non sarebbe per contro stata impugnata. In effetti, ci si può domandare come la società insorgente possa aver interposto ricorso il 21 marzo 2018 contro una decisione che, secondo la verifica intrapresa dall'autorità di tassazione, le è stata notificata solo il 22 marzo 2018. Va d'altra parte sottolineato che nel ricorso viene fatto esplicito riferimento a due tassazioni dell'imposta sugli utili immobiliari, a cominciare dall'intestazione del gravame, che menziona due numeri di esazione: 8.2014.00488 e 8.2014.0487. Se si considera che la fattispecie, su cui si fondano le due decisioni in materia di imposta sugli utili immobiliari ed anche quelle relative all'imposta cantonale e all'imposta federale diretta, è una sola e concerne la vendita dei due appartamenti alla figlia dell'azionista, è peraltro difficile pensare che la ricorrente possa aver voluto impugnare solo una delle decisioni su reclamo che si riferiscono all'imposta sugli utili immobiliari. In una simile situazione, il principio della buona fede imporrebbe di verificare con la ricorrente l'intenzione di impugnare anche la decisione notificata proprio il giorno successivo a quello in cui sono stati interposti i ricorsi. La questione non merita tuttavia di essere ulteriormente approfondita, per il fatto che i ricorsi devono comunque essere respinti nel merito.

E. 2.1

Nell'ambito dell'imposizione degli utili immobiliari, il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile o dalla contrattazione (art. 131 cpv. 1 LT). Eventuali prestazioni valutabili in denaro o apporti risultanti da trasferimenti tra società e azionisti o persone vicine sono pure considerati nella determinazione del valore di alienazione (art. 131 cpv. 2 LT). Per quanto riguarda l'imposta federale e cantonale sull'utile delle persone giuridiche, conformemente agli art. 58 cpv. 1 LIFD e 67 cpv. 1 LT, costituiscono invece utile netto imponibile tutti i prelevamenti fatti prima del calcolo del saldo del conto profitti e perdite e non destinati alla copertura di spese riconosciute dall'uso commerciale (lett. b), in particolare le distribuzioni palesi o dissimulate di utili e le prestazioni a terzi non giustificate dall'uso commerciale.

E. 2.2

La dottrina ha così riassunto la nozione di “distribuzione dissimulata di utili” che si può ricavare dalla giurisprudenza del Tribunale federale (cfr. Cagianut/Höhn , Unternehmenssteuerrecht, Berna 1986, p. 398 s.; Höhn/Waldburger , Steuerrecht, 8 a ediz., vol. I, Berna 1997, n. 82 al § 18, p. 456 s.; Oberson , Droit fiscal suisse, Basilea/Francoforte 1998, n. 28 ad § 10, p. 172; inoltre CDT n. 80.2000.00031 del 2 maggio 2000, in RDAT II-2000 n. 8t; sentenza TF 2C_798/2015 del 26.9.2016, consid. 2.1.): Ø una prestazione da parte della società, senza una corrispondente controprestazione; Ø il fatto che la prestazione si traduca in un vantaggio per l'azionista o una persona a lui vicina, cioè che essa non sarebbe stata concessa ad un terzo alle stesse condizioni; Ø il fatto che il menzionato carattere della prestazione (di avvantaggiare, cioè, un azionista rispetto ai terzi) sia riconoscibile da parte degli organi societari.

E. 2.3

Quali prestazioni valutabili in denaro, qualificate pure come distribuzioni dissimulate di utili (DTF 131 II 593 consid. 5.1), valgono anche le rinunce a determinati proventi in favore dell'azionista o di una persona a lui vicina, con una corrispondente riduzione, presso la società, dell'utile esposto nel conto economico. Questa forma di prestazione valutabile in denaro viene definita con la nozione di prelevamento anticipato dell'utile (Gewinnvorwegnahme ; cfr. Bernardoni/Bortolotto , La fiscalità dell'azienda, Mendrisio 2010, p. 432). Essa sussiste per l'appunto quando la società non rivendica alcun diritto su introiti di sua competenza, che vengono così incassati direttamente dall'azionista, rispettivamente quando quest'ultimo non fornisce la controprestazione che la società esigerebbe da un terzo, ad esempio la vendita di un bene del patrimonio sociale ad un prezzo di favore. La differenza fra il valore che sarebbe stato possibile ottenere da un terzo e il valore pattuito con l'azionista rappresenta una distribuzione mascherata di utile (Bernardoni/ Bortolotto , op. cit., p. 423; sentenza del Tribunale federale 2A.204/2006 del 22 giugno 2007, consid. 6; sentenza 2A.263/2003 del 19 novembre 2003, in: ASA 74 p. 660, consid. 2.2; sentenza 2A.602/2002 del 23 luglio 2003, consid. 2, con riferimenti).

E. 3.1

Nella fattispecie, la ricorrente aveva acquistato dalla massa fallimentare della _____ di _____, in data 16 settembre 1996, cinque quote di PPP, fra le quali le PPP _____ e _____, per complessivi fr. 1'885'217.20. Il prezzo di acquisto delle PPP _____ e _____ ammontava, rispettivamente, a fr. 377'498.95 e a fr. 377'470.85. In seguito, con atto notarile del 18 febbraio 2010, l'insorgente ha venduto le PPP _____ e _____ a _____, per, rispettivamente, fr. 347'443.-, la prima, e fr. 348'857.-, la seconda. L'RS 1 ha ritenuto che il prezzo di vendita pattuito fra le parti contraenti non fosse conforme al valore di mercato degli oggetti alienati e che pertanto vi fosse stato un prelevamento anticipato di utili dalla società contribuente, a favore della figlia dell'azionista. La società ricorrente non contesta di aver erogato prestazioni valutabili in denaro, mediante una vendita immobiliare a prezzi di favore. Ritiene tuttavia che la stima del valore venale, su cui si fondano le decisioni impugnate, sia eccessiva.

E. 3.2

Il fatto stesso che il prezzo di vendita dei due appartamenti, pattuito nel 2010, fosse inferiore a quello pagato dalla ricorrente per acquistare gli oggetti in questione, nel 1996, ha comprensibilmente indotto l'autorità fiscale ad approfondire la questione, verificando

l'attendibilità dei valori indicati. Come indica nelle osservazioni al ricorso, nel corso della procedura di reclamo l'RS 1 aveva chiesto all'Ufficio cantonale di stima di procedere alla valutazione degli appartamenti litigiosi. Nonostante ripetuti tentativi, l'Ufficio di stima non è tuttavia riuscito ad ottenere dai rappresentanti della ricorrente la disponibilità per fissare un sopralluogo. Da una nota interna (copia di un email), reperibile negli atti dell'RS 1 e allegata alle osservazioni, si apprende che l'autorità incaricata di procedere alla valutazione degli appartamenti ha sollecitato per ben due anni e mezzo i diversi rappresentanti della società ricorrente, ricevendo sempre risposte interlocutorie e dilatorie ("richiamerà", "mi aggiornerà" ecc.). Sebbene nelle decisioni impugnate l'autorità di tassazione non abbia fatto cenno alle difficoltà incontrate dall'Ufficio di stima nell'esecuzione del mandato attribuitogli, la questione è stata illustrata nelle osservazioni al ricorso, nelle quali alla ricorrente è stata rimproverata una violazione dei suoi obblighi di collaborazione. L'insorgente non ha preso posizione sulla questione evocata, pur avendo messo in discussione, ancora nel ricorso, la valutazione intrapresa dall'autorità di tassazione.

E. 3.3

Nella decisione impugnata, l'RS 1 ha dunque riconfermato il valore venale accertato nelle decisioni di tassazione. Per stabilire il valore degli appartamenti alienati dalla società insorgente, l'autorità resistente ha dapprima tenuto conto del prezzo di vendita di due appartamenti dello stesso condominio, l'uno avvenuto nel 2009 e riferito ad un altro oggetto che apparteneva alla stessa società (la PPP _____) e l'altro risalente al 2012 e relativo ad un appartamento di un altro proprietario. Nel primo caso, il prezzo di vendita, per una quota di 49‰, è stato di fr. 600'000.–, mentre nel secondo caso, per una quota di 48‰, è stato di fr. 700'000.–. Da qui l'attribuzione ai due appartamenti di un valore di fr. 1'089'795.92, basandosi sulla prima alienazione, e di fr. 1'297'916.67, fondandosi invece sulla seconda. In secondo luogo, l'UTPG ha ricostruito il valore venale degli appartamenti alienati, a partire dal valore delle cartelle ipotecarie gravanti i due oggetti immobiliari. Sul presupposto che un fondo possa essere ipotecato fino all'80% del suo valore venale, ha stabilito in fr. 1'331'250.– il valore degli appartamenti, corrispondente ai 100/80 del valore delle cartelle (fr. 1'065'000.–). Infine, il valore venale ricostruito è scaturito dalla media dei tre importi risultanti dai calcoli citati, cioè dei due valori stabiliti dal confronto con i prezzi di vendita degli altri due appartamenti e dei 100/80 del valore delle cartelle ipotecarie: $1'089'795.92 + 1'297'916.67 + 1'331'250. = \text{fr. } 3'718'9962.59$ $3'718'9962.59 : 3 = \text{fr. } 1'239'654.–$ La prestazione valutabile in denaro della società ricorrente ammonta alla differenza fra il valore venale degli appartamenti, così ricostruito, e il prezzo di vendita pattuito dai contraenti: $1'239'654.– - 696'300.– = \text{fr. } 543'354.–$

E. 3.4

La ricostruzione del valore venale degli appartamenti in questione si fonda su dati oggettivi. La ricorrente, dal canto suo, si è limitata ad affermare che il valore reale sarebbe di molto inferiore a quello accertato dall'RS 1 e che i fattori riguardanti le cartelle ipotecarie non rivestirebbero nessun ruolo. Come già ricordato, essa non ha per contro prestato la collaborazione richiesta perché si potesse disporre di una valutazione dell'Ufficio cantonale di stima. Neppure ha prodotto una perizia o dei dati relativi ad altre transazioni immobiliari avvenute nello stesso condominio o nella zona in cui sorge. In queste circostanze, il valore venale ricostruito dall'RS 1 deve essere considerato attendibile. La censura legata al valore delle cartelle ipotecarie non impone una diversa conclusione. Secondo la società insorgente, le cartelle ipotecarie appena citate proverrebbero da un prestito dell'impresa costruttrice

(Gruppo _____), che sarebbe poi fallita proprio perché “il finanziamento di allora era sproporzionato”. I fatti indicati dimostrano tutt’al più che, quando la ricorrente ha acquistato gli appartamenti dalla massa fallimentare della _____ SA, ha potuto beneficiare di prezzi favorevoli, proprio perché il precedente proprietario era fallito. Il fatto che, quattordici anni dopo, abbia rivenduto gli oggetti acquistati, ad un prezzo addirittura inferiore, si spiega unicamente con la vicinanza fra le parti contraenti. Il valore accertato dall’RS 1 con le decisioni impugnate deve in tal modo essere confermato.

E. 3.5

Come anticipato, la società ricorrente non contesta di aver concesso una prestazione valutabile in denaro, limitandosi a discuterne l’ammontare. In effetti, stabilita la sproporzione fra valore venale e prezzo di vendita degli immobili, è chiaro che l’importo ricostruito debba essere qualificato prelevamento anticipato di capitale, alla luce del fatto che l’acquirente è la figlia dell’azionista della società. L’RS 1 ha pertanto correttamente proceduto, in primo luogo, ad aggiungere al valore di alienazione risultante dall’atto pubblico il valore della prestazione valutabile in denaro, ai fini del calcolo dell’imposta sugli utili immobiliari, come previsto dall’art. 131 cpv. 2 LT. L’autorità fiscale ha inoltre ripreso la menzionata prestazione valutabile in denaro, nel quadro della definizione dell’utile soggetto alle imposte cantonale e federale sull’utile della RI 1. Nel caso dell’imposta cantonale sull’utile, la ripresa ammonta a soli fr. 202’187.–, per il fatto che l’utile di fr. 341’167.– è stato assoggettato all’imposta sugli utili immobiliari.

E. 4

Il ricorso è respinto. La tassa di giustizia e le spese processuali sono a carico della ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di _____ fr. 2’000.– b. nelle spese di cancelleria di _____ complessivi fr. 100.– per un totale di _____ fr. 2’100.– sono a carico della ricorrente. 3. Contro il presente. Copia per conoscenza: - municipio di _____ per la Camera di diritto tributario del Tribunale d’appello Il presidente: La segretari a :

E. 49

1'089'795.92

Compravendita nella zona (media)

700'000.--

48

1'297'916.67

Fattori relativi alle cartelle ipotecarie

CIP _____ 530'000.-- 80%

CIP _____ 535'000.-- 80%

Totale

Media (diviso 3)

662'500.--

668'750.--

1'331'250.--

45

44

89

1'331'250.00

3'718'962.59

1'239'654.20

Valore alienazione ricostruito

1'239'654.00

Valore di alienazione rogitato

Prestazione valutabile in denaro

- 696'300.00

543'354.00

Suddivisione prestazione valutabile in denaro sulle due PPP

Prestazione valutabile in denaro

89

543'354.00

PPP _____

45

274'729.00

PPP _____

44

628'624.00

Diritto

- municipio di .

per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello

Il presidente:La segretaria:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.