

## **TI\_GERICHTE 80.2018.76 vom 21. März 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-03-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2018.76](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2018.76)

FR: TI\_GERICHTE 80.2018.76 du 21 mars 2018

IT: TI\_GERICHTE 80.2018.76 del 21 marzo 2018

### **Regeste**

Reddito dell'attività lucrativa indipendente: commercio professionale di immobili, titolare di falegnameria, acquisto di terreni e edificazione di proprietà per piani, finanziamento di terzi

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Secondo l'art. 18 cpv. 1 LIFD sono imponibili tutti i proventi dall'esercizio di un'impresa commerciale, industriale, artigianale, agricola o forestale, da una libera professione e da ogni altra attività lucrativa indipendente. Pronunciandosi sulla portata di questa norma, nonostante i dubbi sollevati dalla giurisprudenza cantonale e dalla dottrina, il Tribunale federale ha confermato, con una sentenza di principio del 1999, l'imponibilità degli utili provenienti da commercio professionale di beni, in particolare immobili e titoli (DTF 125 II 113 = ZStP 1999 p. 70 = ASA 67 p. 644 = StE 1999 B 23.1 n. 41 = RDAF 55/1999 p. 385). L'Alta Corte ha posto l'accento sul fatto che l'art. 16 cpv. 1 LIFD dichiara imponibile "la totalità dei proventi, periodici e unici" e afferma pertanto il principio dell'imposizione del reddito netto complessivo. Essenti sono invece, secondo l'art. 16 cpv. 3 LIFD, solo gli utili in capitale "conseguiti nella realizzazione di sostanza privata": la legge si limiterebbe a esplicitare quanto vigeva già in precedenza; da parte loro, gli articoli da 17 a 23 LIFD si limiterebbero a descrivere i redditi imponibili più importanti e definiscono in particolare i redditi da attività lucrativa dipendente ed indipendente. Per il legislatore, dunque, secondo quanto conclude il Tribunale federale, anche utili provenienti da un'attività che oltrepassa la mera amministrazione della sostanza privata rappresentano reddito da attività lucrativa indipendente ed anche i beni impiegati per tale attività costituiscono sostanza aziendale, anche se manca ogni attività organizzata nella forma di una vera e propria impresa. Ne consegue che l'esenzione secondo l'art. 16 cpv. 3 LIFD è limitata a quegli utili in capitale che sorgono nel quadro della usuale amministrazione del patrimonio, cioè senza una particolare attività del contribuente indirizzata al conseguimento di un lucro, oppure in seguito ad un'occasione che si offre in modo casuale. Poiché bisogna fondarsi su una nozione ampia di attività lucrativa indipendente, l'art. 18 LIFD permette di considerare un'attività che oltrepassa la semplice amministrazione del patrimonio come una forma di attività lucrativa indipendente.

#### **E. 1.2**

Va poi ricordato che secondo la pluridecennale prassi del Tribunale federale, vi è commercio professionale di immobili non appena il contribuente svolga un'attività che eccede la mera amministrazione del patrimonio e sfrutta il mercato immobiliare alla stregua di un commerciante professionale, nell'intento di realizzare un profitto (DTF 112 Ib 81 consid. 2a e rif.; ASA 59, p. 480 consid. c; cfr. anche Schmidt, La recente

giurisprudenza del Tribunale federale in materia di tassazione di negozi immobiliari e di commercio di immobili a titolo professionale, in: *Fiscalità – Atti della giornata di studio del 25 ottobre 1989 organizzata dalla Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi*, Lugano 1989, p. 14; Soldini, *Il commercio professionale di immobili alla luce della giurisprudenza federale e cantonale e nella prospettiva della nuova Legge tributaria*, in *RDAT I-1994* p. 385). In particolare, sono a tutt'oggi considerati indizi di un'attività lucrativa, il modo di procedere (sistematico o pianificato), la frequenza delle operazioni, la breve durata del possesso, l'esistenza di legami tra tali operazioni e l'attività professionale del contribuente, il fatto che questi si serva di conoscenze professionali proprie o di terzi, la partecipazione a una società di persone, l'uso di notevoli crediti e il reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari (decisione TF 2C\_1007/2016 del 28 marzo 2017 consid. 3.4. e giurisprudenza ivi citata; decisione TF 2C\_29/2008 del 28 maggio 2008; decisione TF 2A.37/2004 del 25.3.2004 consid. 2.1.). Nel medesimo contesto, va anche menzionato l'uso effettivo di un bene e il motivo della sua alienazione (decisione TF 2C\_1007/2016 del 28 marzo 2017 consid. 3.4. e giurisprudenza ivi citata; decisione TF 2C\_228/2015 del 7 giugno 2016 consid. 6.3. e giurisprudenza ivi citata). Ognuno di questi indizi può – con altri, ma talvolta persino singolarmente – permettere di concludere che si è in presenza di un'attività lucrativa indipendente ai sensi dell'art. 18 LIFD (decisione TF 2C\_1007/2016 del 28 marzo 2017 consid. 3.5. e giurisprudenza ivi citata; StE 2006 B 23.2 n. 31). Il Tribunale federale ha poi avuto modo di precisare che nella valutazione dell'insieme delle circostanze concrete del singolo caso, anche in assenza di quegli elementi tipici di un'attività lucrativa indipendente, determinante rimane l'intento di conseguire un profitto (StE 2004 B 91.3 n. 4 = RDAF 2005 II 37).

### **E. 1.3**

Vero è che questi sviluppi giurisprudenziali sollevano qualche perplessità, segnatamente in relazione al carattere talvolta vago degli indizi considerati come determinanti dalla prassi del Tribunale federale (Reich, in Zweifel/Athanas [a cura di], *Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht*, Vol. I/2a, 2ª ediz., Basilea 2008, n. 16 ad art. 18 LIFD; Noël, in Yersin/Noël [a cura di], *Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct*, Basilea 2008, n. 15 ad art. 18 LIFD; Oberson, *Droit fiscal suisse*, 3ª ediz., Basilea 2007, p. 96). La dottrina più recente sottolinea in particolare come la delimitazione tra attività indipendente (che comprende sia il commercio professionale nel senso stretto che tutte le attività "quasi professionali", meno intense che gli sono assimilate) e amministrazione del patrimonio privato sia diventata viepiù problematica (Noël, op. cit., n. 19 ad art. 18 LIFD), ed il rischio che tali difficoltà inducano in definitiva le autorità fiscali a porre l'accento sull'importanza dei guadagni conseguiti, che non deve in nessun caso costituire un indizio a favore dell'attività lucrativa indipendente (Reich, op. cit., n. 16b ad art. 18 LIFD). La questione a sapere se una vendita isolata sia da considerarsi commercio professionale di immobili, mera amministrazione patrimoniale o occasione fortuita di transazione immobiliare deve continuare a dipendere, in ultima analisi, dall'insieme delle circostanze del caso particolare. Decisiva per il giudizio non è la situazione esistente inizialmente, al momento dell'acquisto, ma quella che risulta al momento della vendita (decisione TF 2C\_1007/2016 del 28 marzo 2017 consid. 3.5. e giurisprudenza ivi citata; decisione TF A.109/75 del 26 marzo 1976 in re Ri., p. 9). Così un'operazione iniziata e fatta con intenti speculativi può perdere tale caratteristica per le particolari condizioni che si verificano al momento, determinante, della vendita e viceversa (cfr. CDT 274/88 cit. in RTT 1990 p. 358).

#### E. 1.4

Il Tribunale federale ha ricordato, a più riprese, che anche una sola operazione immobiliare può costituire un commercio professionale d'immobili se vi è chiara intenzione di realizzare un reddito (StE 2004 B 91.3 N.4, RDAF 2005 II 37; DTF 125 II 113, ASA 67, 644, RDAF 1999 II 385; cfr. anche Noël, op. cit. n. 18 ad art. 18 LIFD).

#### E. 2

Dagli atti, oltre a quanto esposto, emerge in particolare quanto segue: · il 19 maggio 2003 RI 1 ha acquistato il fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ dalla \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 320'000.– (848 mq / fr. 377.35 al mq), su cui era ubicato un edificio costruito "alla fine degli anni settanta con destinazione ad uso commerciale", sprovvisto di riscaldamento centralizzato, che nel suo insieme si presentava però "in buono stato" e che "con qualche intervento riparatorio e di miglioria" si poteva "portare ad un soddisfacente livello di funzionalità", i cui costi complessivi sono stati preventivati da un perito incaricato da RI 1 in circa fr. 107'000.– (sopralluogo esperito il 31 marzo 2003 dall'arch. \_\_\_\_\_; cfr., nel dettaglio, relazione tecnica del 9 aprile 2003, doc. X annesso al presente ricorso); · il 9 febbraio 2011 vi è stato un frazionamento del fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, che è divenuto di 772 mq (espropriazione di 94 mq al prezzo di fr. 450.– al mq); · il 21 giugno 2011 il Municipio del Comune di \_\_\_\_\_ ha approvato il piano di quartiere \_\_\_\_\_ riguardo alla domanda di costruzione del 21 febbraio 2011 presentata dai coniugi RI 2 e RI 1 ("elaborazione di un piano di quartiere (\_\_\_\_\_) con contenuti abitativi e commerciali sui mappali No. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_/Via \_\_\_\_\_"; cfr., nel dettaglio, licenza edilizia [approvazione piano di quartiere] del 21 giugno 2011 allegata al reclamo del 21 luglio 2016); · il 18 luglio 2011 il Municipio del Comune di \_\_\_\_\_ ha concesso una licenza edilizia ai coniugi RI 2 e RI 1 in relazione alla domanda di costruzione presentata il 22 febbraio 2011 avente quale oggetto una "Abitazione plurifamiliare – edificio A / Piano di quartiere \_\_\_\_\_ e autorizzazione per la posa di 3 sonde geotermiche a pompa di calore sui fondi particelle No. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_". L'edificio A, ubicato sul fondo no. \_\_\_\_\_, prevedeva alcuni spazi commerciali e appartamenti ("ogni appartamento è pensato per poter ospitare persone della terza età"; cfr. relazione tecnica - Domanda di costruzione - Edificio A - Piano Quartiere \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e licenza edilizia del 18 luglio 2011, entrambi allegati al reclamo del 21 luglio 2016); · il 19 aprile 2012 la \_\_\_\_\_ ha concesso un credito di fr. 3'145'000.– a favore dei ricorrenti, con la ripresa dell'ipoteca presso \_\_\_\_\_ e con il contestuale finanziamento dei lavori di costruzione di uno stabile (che corrisponde all'edificio costruito sul fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_) su un costo di investimento totale quantificato in fr. 4'391'002.90 (cfr., nel dettaglio, doc. XIV allegato al presente ricorso); · nel mese di aprile 2012 sono iniziati i lavori per la costruzione dello stabile sul fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (cfr. scritto dell'8 gennaio 2014 dell'RS 1 trasmesso ai contribuenti, incarto TUI); · il 14 maggio 2012 RI 1 ha donato, in ragione della metà, il fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ alla moglie RI 2; · il 1° ottobre 2012 vi è stata la costituzione di PPP (dal foglio PPP \_\_\_\_\_ fino al foglio PPP \_\_\_\_\_) sul fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_; · nel mese di dicembre 2013 è stata terminata la costruzione dell'edificio ubicato sul fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ con il rilascio dell'abitabilità (cfr. scritto dell'8 gennaio 2014 dell'RS 1 trasmesso ai contribuenti, incarto TUI); · durante (e

anche dopo) l'edificazione dello stabile sono stati pubblicati diversi annunci di vendita degli appartamenti su giornali e su siti internet, tra cui figura (ancora oggi) il seguente annuncio: "Per cortesia agenzia Immobiliari astenersi ... ! Wir sprechen auch Deutsch...

Informazioni, superfici e prezzi per tutti gli appartamenti sul sito specifico \_\_\_\_\_ !

Avanzamento della costruzione: \_\_\_\_\_ Gli appartamenti sono ora visionabili. Finestre posate. \_\_\_\_\_ è un progetto

multigenerazionale, privo di barriere architettoniche e con servizi adatti alle esigenze specifiche di ogni inquilino . L'intento è quello di facilitare la mobilità e garantire ogni confort e qualità di vita a tutti i suoi abitanti . \_\_\_\_\_ è un concetto abitativo: prevede appartamenti per il mantenimento " il più a lungo possibile " dell'autonomia motoria di persone che si avvicinano alla terza età e di persone con handicap ma permette nel contempo, la convivenza con famiglie giovani con o senza figli . \_\_\_\_\_ si trova a \_\_\_\_\_, nel sud del Canton Ticino, nelle vicinanze del lago di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ del Monte \_\_\_\_\_ e del Monte \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) mete escursionistiche eccezionali per il loro valore naturalistico. \_\_\_\_\_ offre appartamenti in vendita di standing superiore. Oltre ad un monolocale, la residenza si compone di 2 ½ locali e 3 ½ locali, 5 ½ o addirittura 7 locali con balconi orientamenti ( recte orientati) diversamente per garantire una privacy adeguata. Esiste pure la possibilità di acquistare due o tre appartamenti contigui da unire fino a 305 mq. Durante la costruzione esiste la possibilità d'apportare modifiche alle finiture interne. Ogni appartamento può essere adattato alle diverse necessità dell'utenza. \_\_\_\_\_ è rispettoso dell'ambiente e presta particolare attenzione al risparmio energetico e alle energie rinnovabili (riscaldamento a termopompa con sonde geotermiche e rinfrescamento dolce del pavimento in estate, posa di pannelli fotovoltaici sul tetto). Nella costruzione sono utilizzati materiali di qualità per una isolamento termica ed acustica ai massimi livelli. La struttura degli appartamenti - al primo impatto - sembra corrispondere a quello di molti altri edifici, ma nel dettaglio, si osservano accorgimenti tecnici tali da garantire - per un lungo period ; cfr. anche la documentazione inserita nell'incarto fiscale 2013); · dal 1° dicembre 2013 la \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ (di cui \_\_\_\_\_ è membro del CdA) ha preso in locazione l'appartamento no. 3, corrispondente al foglio PPP \_\_\_\_\_ del fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, adibito ad uso commerciale (ufficio e spazio espositivo); · il 2 dicembre 2013 i fogli PPP \_\_\_\_\_ e PPP \_\_\_\_\_ del fondo no. \_\_\_\_\_ sono stati riuniti in un'unica quota (foglio PPP \_\_\_\_\_), corrispondente a una quota di comproprietà di 197/1000 del fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, che lo stesso giorno è stata venduta dai contribuenti a \_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 1'410'000.- (appartamento no. 7); · il 9 dicembre 2014 i contribuenti hanno venduto a \_\_\_\_\_ il foglio PPP \_\_\_\_\_, corrispondente a una quota di comproprietà di 51/1000 del fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 372'000.- (appartamento no. 2); · dal 1° ottobre 2015 la \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), di cui \_\_\_\_\_ è gerente, ha preso in locazione l'appartamento no. 4, corrispondente al foglio PPP \_\_\_\_\_ del fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, adibito ad uso commerciale (ufficio); · dal 1° gennaio 2016 \_\_\_\_\_ ha preso in locazione l'appartamento no. \_\_\_\_\_, corrispondente al foglio PPP \_\_\_\_\_ del fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, adibito ad uso personale (una persona); · dal 19 gennaio 2016 \_\_\_\_\_ ha preso in locazione l'appartamento no. \_\_\_\_\_, corrispondente al foglio PPP \_\_\_\_\_ del fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, adibito ad uso personale (una persona); · il 26 febbraio 2016 i contribuenti hanno venduto a \_\_\_\_\_ il foglio PPP \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, corrispondente a una quota di comproprietà di 111/1000 del fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (appartamento no. 1).

### **E. 3.1**

Nella fattispecie qui in esame vi è una serie di indizi che, a giudizio di questa Camera, fondano l'esistenza di un commercio a titolo professionale d'immobili imponibile fiscalmente. a. Esistenza di legami tra l'operazione immobiliare e l'attività professionale del contribuente principale Come esposto in narrativa, RI 1, classe \_\_\_\_\_, è titolare della ditta individuale \_\_\_\_\_, iscritta a registro di commercio il \_\_\_\_\_, il cui scopo è in particolare la fabbricazione e la vendita di mobili, serramenti, arredamenti interni e mobili per cucine. Dal sito internet della società emerge che nel 1980 RI 1 ha iniziato l'apprendistato di falegname nella Svizzera tedesca. Dal \_\_\_\_\_ egli faceva già parte dei "ranghi della ormai affermata \_\_\_\_\_", la cui attività è stata avviata dal padre nel \_\_\_\_\_. Nel mese di ottobre \_\_\_\_\_, lo stesso RI 1 ha assunto la direzione della società. La ditta, come si evince anche dal suo scopo, realizza e vende prodotti su misura, quali cucine, tavoli, scrivanie, finestre, gelosie, porte d'entrata, porte interne, facciate esterne). In questa sede, RI 1 sostiene che la sua mansione di falegname non lo avrebbe aiutato più di quel tanto nella realizzazione dell'operazione immobiliare in questione (ndr. la costruzione di una palazzina, inizialmente suddivisa in nove PPP, ubicata sul fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, con spazi commerciali al pian terreno e diversi appartamenti), poiché la sua attività sarebbe circoscritta. Evidenzia parimenti che l'istituto bancario che ha concesso il credito di costruzione ha considerato i lavori eseguiti dalla ditta sull'edificio nuovo quali mezzi propri. Sennonché, contrariamente a quanto affermano gli insorgenti, è indubbio che vi sia un forte legame tra l'operazione immobiliare realizzata sul fondo no. \_\_\_\_\_ e l'attività professionale (con pluriennale esperienza) di falegname, esercitata da RI 1 quale titolare di una (solida) ditta di famiglia nel distretto di \_\_\_\_\_, considerato come offre numerosi prodotti (anche su misura) in stretta connessione con l'ambito immobiliare, in generale, e con il campo dell'edilizia (la costruzione di edifici), in particolare (cfr., al proposito, il sito internet della società; cfr. anche l'articolo apparso sul settimanale del \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_" l'11 maggio 2012, pubblicato poche settimane dopo l'avvio del cantiere: Una vita in mezzo ai cantieri di case, ville, palazzi, strutture pubbliche ha permesso al falegname RI 1 e alla moglie RI 2, di \_\_\_\_\_, di capire che raramente l'abitazione è concepita sin dall'inizio, per essere vissuta - in tutta comodità - anche quando gli anni si fanno avanti. E adesso che, dopo una lunga riflessione i coniugi \_\_\_\_\_ hanno deciso di pensare al loro futuro, accostando all'azienda artigianale l'investimento immobiliare, ecco nascere nel molto popolato quartiere di \_\_\_\_\_ qualcosa di nuovo: un'abitazione che va bene a tutti. ... "Oltre al mondo della costruzione - affermano i coniugi \_\_\_\_\_ - abbiamo potuto conoscere, per ragioni famigliari, quello delle case per anziani...Non abbiamo scoperto l'acqua calda. Semplicemente, ci siamo dati da fare per mettere a punto soluzioni nuove, partendo dalle nostre conoscenze ... ). Tant'è che il 19 aprile 2012, dopo il rilascio della licenza edilizia da parte del Municipio, la \_\_\_\_\_ ha concesso un credito di costruzione agli insorgenti dell'importo di fr. 3'145'000.-, avente quale scopo la "ripresa dell'ipoteca attualmente presso \_\_\_\_\_ e contestuale finanziamento dei lavori di costruzione di uno stabile situato a \_\_\_\_\_". I costi di investimento quantificati in fr. 4'391'002.90 sono stati suddivisi in costi di costruzione dell'importo di fr. 4'189'002.90, e nella "ripresa ipoteca su terreno da \_\_\_\_\_" dell'ammontare di fr. 202'000.-. Il finanziamento è stato suddiviso in fr. 510'000.- quali "lavori eseguiti in proprio", fr. 311'659.20 quali "costi già pagati con

mezzi propri", fr. 424'343.70 quali "mezzi propri da versare", fr. 202'000.– come "ripresa ipoteca su terreno da \_\_\_\_\_" e fr. 2'943'000.– come credito di costruzione. La messa a disposizione della manodopera e dei prodotti finiti da parte della propria ditta individuale ha pertanto permesso ai ricorrenti non solo di finanziare l'operazione immobiliare (la costruzione di una palazzina di nove PPP con spazi commerciali e diversi appartamenti) come capitale proprio, ma anche di procurarsi lavoro con un fatturato non indifferente. b. Conoscenze professionali proprie o di terzi Come visto poc' anzi, in primo luogo l'edificazione dello stabile " \_\_\_\_\_ " è strettamente legata alla professione esercitata da RI 1, nell'ambito del quale ha funto da artigiano tramite la propria ditta individuale ben radicata sul territorio (di cui egli è titolare dalla fine degli anni ottanta), su un fondo di cui egli era già proprietario unitamente alla moglie nella misura di un mezzo ciascuno, costituito in PPP già durante la costruzione della palazzina. In secondo luogo, da ricerche eseguite su Internet, è parimenti emerso che il fratello di RI 1 ( \_\_\_\_\_ ) è (tra l'altro) presidente dell'Associazione \_\_\_\_\_. Trattasi di un'associazione che "si occupa del fenomeno della longevità attiva e della solidarietà intergenerazionale", che pone tra i suoi vari obiettivi la promozione e il suggerimento di iniziative da permettere "alle persone di vivere il più a lungo possibile la propria longevità attiva, anche attraverso l'offerta di strutture e servizi che ne facilitino la realizzazione", cercando di coinvolgere "sinergicamente i diversi attori che sono o possono essere determinanti nell'agire (pianificazione del territorio, promotori immobiliari, commercio, cu). Il 16 novembre 2012 la suddetta associazione ha tenuto un convegno a \_\_\_\_\_, il cui tema era " \_\_\_\_\_?". Nel materiale del convegno, scaricabile da internet (formato PDF), al capitolo intitolato "Situazione nel Canton Ticino", vi sono due fotografie del " \_\_\_\_\_ " di \_\_\_\_\_: la prima fotografia rappresenta l'edificio in costruzione (cantiere), davanti (ndr. il sito ora non esiste più), un numero di telefono e la dicitura "vendesi appartamenti". La seconda fotografia raffigura invece l'edificio terminato (ndr. stante la data del convegno, si tratta verosimilmente di un rendering ). Ne discende che RI 1, nell'operazione immobiliare che qui ci occupa, ha potuto beneficiare non solo della propria esperienza acquisita in seno alla ditta di famiglia, ma anche trarre profitto dalle conoscenze professionali del fratello, attivo sia in ambito finanziario e commerciale (stante in particolar modo lo scopo della società \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, di cui quest'ultimo è presidente, rispettivamente lo scopo della \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_, di cui egli è titolare, cfr. estratti del registro di commercio), sia in ambito sociale/benefico (quest'ultimo, oltre ad essere presidente dell'Associazione \_\_\_\_\_, è anche membro dell'Associazione \_\_\_\_\_ e dell' \_\_\_\_\_). c. Uso di notevoli crediti Come detto, il 19 aprile 2012 la \_\_\_\_\_ ha concesso un credito di costruzione di fr. 3'145'000.–, calcolato su un costo di investimento complessivo di fr. 4'391'002.90, a favore dei ricorrenti, con la ripresa dell'ipoteca presso \_\_\_\_\_ e con il contestuale finanziamento dei lavori di costruzione dell'edificio sul fondo no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Si ha dunque che oltre il 70% dell'operazione immobiliare (trattasi dell'edificazione di una palazzina con spazi commerciali al PT e appartamenti, e non di una casa unifamiliare), è stata finanziata tramite credito ipotecario erogato dal suddetto istituto bancario. Il finanziamento, inoltre, è stato concesso tenendo conto dei seguenti importi: fr. 510'000.– quali "lavori eseguiti in proprio", fr. 311'659.20 quali "costi già pagati con mezzi propri" e fr. 424'343.70 quali "mezzi propri da versare" (cfr. doc. XIV allegato al presente ricorso). Per finanziare la costruzione dell'edificio sono stati pertanto impiegati fondi di una certa importanza concessi dall'istituto bancario. Va anche tenuto presente che il capitale

proprio è, come visto, anche costituito dalla messa a disposizione della manodopera e dell'esecuzione tramite la ditta individuale di RI 1. Di conseguenza, l'incasso delle relative fatture è inequivocabilmente in stretta connessione con l'operazione immobiliare, in particolare con la vendita delle PPP, come peraltro riconosciuto dagli stessi ricorrenti. d. Costituzione della PPP e edificazione dello stabile Ulteriore indizio di commercio professionale di immobili è l'espletazione di attività volte a valorizzare il fondo ( Soldini , op. cit., p. 396 s.; Stocker , Die steuerliche Abgrenzung der selbständigen Erwerbstätigkeit von der privaten Vermögensverwaltung, Basilea 1992, p. 122 s.), per esempio, attrezzandolo a fini urbanistici ed edificandolo (ASA 45 pag. 468), o creando singole unità abitative e costituendo una proprietà per piani (DTF 104 Ib 170). Nel caso in discussione, come già sottolineato, l'insorgente ha acquistato un fondo già edificato, ha promosso la procedura di adozione di un piano di quartiere, ha inoltrato una domanda di costruzione, ha costituito la proprietà per piani e ha edificato una nuova costruzione. Non si può negare che abbia in tal modo operato con criteri professionali. e. Reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari I contribuenti, in sede di reclamo, hanno ammesso che "il capitale proprio necessario all'operazione è stato in buona parte costituito col ricavato delle vendite delle PPP no. \_\_\_\_\_ (Preambolo b), PPP no. \_\_\_\_\_ (Preambolo c) e PPP no. \_\_\_\_\_ (Preambolo d)" del RFD di \_\_\_\_\_, iscritte a registro fondiario rispettivamente il 1° dicembre 2012, il 29 luglio 2011 e l'11 agosto 2010. Ne consegue che il provento delle suddette vendite è stato investito nella costruzione dell'edificio di \_\_\_\_\_. L'autorità fiscale, nella decisione impugnata, ha inoltre evidenziato che nell'anno 2016 i contribuenti, dopo aver venduto il quarto appartamento, ne hanno acquistato uno in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Gli insorgenti sostengono che l'appartamento sarebbe stato acquistato, con rogito dell'8 dicembre 2016, al prezzo di fr. 327'500.–, e finanziato con un'ipoteca di fr. 240'000.–, mentre l'importo restante con mezzi propri (fr. 45'000.– proveniente dalla vendita di una roulette e l'importo restante sarebbe stato "generato dai risparmi"), senza però sostanziare e documentare la propria tesi. Sia come sia, si può in ogni caso ritenere che in casu vi sia stato un impiego prevalente dei profitti nel finanziamento di altre operazioni immobiliari.

### **E. 3.2**

Già solo gli indizi sopra indicati permettono di concludere che, con l'operazione immobiliare in causa, i coniugi RI 2 e RI 1 abbiano oltrepassato i limiti della mera amministrazione del loro patrimonio (sostanza privata) e abbiano sfruttato il mercato immobiliare alla stregua di un commerciante professionale, nell'intento di realizzare un profitto. Ciò giustifica l'assoggettamento del relativo provento quale reddito dell'attività lucrativa indipendente. La tesi dei ricorrenti, secondo cui si sarebbero visti costretti ad acquistare i fondi no. \_\_\_\_\_, no. \_\_\_\_\_ e no. \_\_\_\_\_ del RFD di \_\_\_\_\_ raggruppati in una zona edificatoria " \_\_\_\_\_ " con "importanti limitazioni edificatorie", allo scopo di "non correre il rischio di ritrovarsi con un patrimonio di fatto svalutato" – alla luce di quanto sopra esposto – è e resta una mera argomentazione di parte. Le decisioni impuginate, peraltro debitamente motivate dall'autorità fiscale, non prestano dunque il fianco a critiche.

### **E. 4**

Il ricorso è respinto. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico degli insorgenti, soccombenti. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 144 LIFD 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 dei ricorrenti. 3. Co  
per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: La segretari a :

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