

TI_GERICHTE 80.2020.202 vom 24. September 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-09-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2020.202

FR: TI_GERICHTE 80.2020.202 du 24 septembre 2020

IT: TI_GERICHTE 80.2020.202 del 24 settembre 2020

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di alienazione, scorporo dei valori non immobiliari, obbligo del venditore di assumersi future spese di risanamento dell'impianto elettrico (RaSi)

Erwägungen

E. 30

novembre 2018, rogato dal notaio RA 1 e iscritto a Registro fondiario il 12 dicembre 2018, RI 1 ha venduto la particella n. _____ RFD di _____ ai coniugi _____ e _____ al prezzo di CHF 880'000.–. Nello stesso atto era contenuta la clausola seguente: “(...) Di quanto sopra mi dichiaro rogato io notaio, osservando nel contempo: [...] Di aver comunicato alle parti che secondo la cifra 3 (tre) dell'allegato all'Ordinanza 7.11.2001 concernente gli impianti elettrici a bassa tensione, gli impianti con un periodo di controllo di dieci o venti anni devono essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà, in quanto siano decorsi oltre cinque anni dall'ultimo controllo. Parte venditrice ha richiesto l'emissione del relativo rapporto, che verrà rimesso a parte acquirente appena disponibile. Eventuali interventi saranno presi a carico al 50% da ogni parte. (...)” In data 22 febbraio 2019 RI 1 presentava all'Ufficio circondariale di tassazione di RS 1 (in seguito UT) la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari relativa alla vendita sopraccitata, indicando in particolare quale prezzo di vendita l'importo di CHF 855'000.–. B. Con decisione del 25 giugno 2019, l'autorità fiscale notificava a RI 1 la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, commisurando come segue l'utile inerente la vendita della particella n. _____ a _____ e la relativa imposta dovuta: Valore di alienazione CHF 880'000.00 Valore d'investimento deducibile - valore di acquisto CHF 630'000.00 - costi di acquisto e di vendita CHF 26'650.00 - provvigioni versate CHF 25'800.00 Utile imponibile totale CHF 197'550.00 Imposta dovuta CHF 9'877.50 In particolare, l'UT faceva notare come, per poter indicare un valore di alienazione differente in dichiarazione, occorresse effettuare la relativa modifica del prezzo iscritto a RFD. C. Con reclamo datato 31 luglio 2019, per il tramite del suo rappresentante RA 1, il contribuente chiedeva che il valore di alienazione fosse ridotto a CHF 855'000.–, facendo riferimento alla clausola contrattuale, con cui si era impegnato ad assumersi il 50% del costo di eventuali interventi resi necessari dall'allestimento del rapporto di sicurezza (RaSi). In seguito a tale ispezione, era risultato che l'impianto elettrico non fosse a norma, imponendo importanti interventi per quasi CHF 50'000.00. “Dopo varie discussioni”, il ricorrente si sarebbe assunto l'importo di CHF 25'000.00, riversato ai compratori dal notaio, dopo essere stato dedotto dal prezzo di vendita. Chiedeva quindi che l'utile fosse ridotto di CHF 25'000.00, «indipendentemente da che voce si voglia considerare, se riduzione del “valore di alienazione” o “costi di

costruzione o migliona'». Faceva valere inoltre i costi per la traduzione in lingua tedesca dell'atto di compravendita e della documentazione accessoria, come pure delle tasse di cancelleria sopportate, a livello comunale e cantonale. D. Con decisione del 24 settembre 2020, l'UT accoglieva parzialmente il reclamo, ammettendo la deduzione di CHF 1'153.00 per spese di traduzione e tasse di cancelleria quali "altri costi sostenuti all'acquisto e/o alla vendita". Indicava per contro che le spese di rifacimento dell'impianto elettrico non erano qualificabili come costi di migliona' deducibili in ambito TUI, ma solo quali spese di manutenzione nell'ambito della tassazione ordinaria. Confermava quindi che il valore di alienazione si attesta a CHF 880'000.00. E. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, il ricorrente contesta la decisione su reclamo e ripropone testualmente le argomentazioni già sottoposte all'autorità di tassazione con il reclamo. Con le osservazioni datate 3 novembre 2020, l'UT conferma la sua decisione, limitandosi a richiamare le motivazioni della decisione dopo reclamo.

Diritto 1. 1.1. Lo Stato preleva un'imposta sugli utili immobiliari, il cui oggetto è rappresentato dai guadagni realizzati con il trasferimento della proprietà di immobili o di parti di esso (art. 123 LT). Il tributo sugli utili immobiliari rientra pertanto nella categoria delle imposte sul reddito; non si tratta tuttavia di un'imposta generale sul reddito bensì di una speciale, poiché colpisce solo una parte del reddito della persona assoggettata. Per il fatto che l'imposta grava sull'immobile trasferito, senza che entri in considerazione la complessiva capacità contributiva del soggetto dell'imposta, il tributo in esame si configura come imposta reale (Soldini/Pedroli, L'imposizione degli utili immobiliari – Commentario degli articoli da 123 a 140 LT con un'appendice sulle norme di procedura e transitorie, Lugano 1996, p. 59).

1.2. L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Quest'ultimo si compone a sua volta del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Tuttavia, se l'alienante è stato proprietario dell'immobile per più di venti anni, può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data (art. 129 cpv. 2 LT).

2. 2.1. Nel caso concreto, il ricorrente ha rimborsato agli acquirenti dell'immobile l'importo di CHF 25'000.00, quale contributo alla copertura dei lavori di risanamento dell'impianto elettrico, in base a quanto pattuito nell'atto di compravendita. L'insorgente chiede che tale ammontare possa essere dedotto dal valore di alienazione o che sia aggiunto al valore di investimento, quale "costo di costruzione o migliona'".

2.2. L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Il valore d'alienazione non comprende i valori non immobiliari che possono esservi compresi. La necessità di separare dal prezzo tali valori discende direttamente dal principio dell'accertamento separato dell'utile immobiliare, ma anche dal principio di congruenza. Valori che vengono dedotti dal valore di alienazione in quanto non immobiliari, non possono contemporaneamente essere fatti valere quali costi di investimento. Valori non immobiliari sono, p. es., beni mobili, il goodwill e, a determinate condizioni, i progetti di costruzione, ma anche prestazioni che l'alienante si obbliga ad effettuare, pur non avendo nulla a che vedere con il trasferimento della proprietà fondiaria (p. es. si impegna a costruire una strada). La valutazione di tali elementi non immobiliari dev'essere effettuata sulla base degli accordi contrattuali delle parti; tuttavia, se queste ultime hanno pattuito un prezzo complessivo, sarà l'autorità fiscale a dover procedere alla ripartizione del prezzo per i valori immobiliari e quelli non immobiliari (cfr. Soldini/Pedroli, op. cit., p. 228 s.). Il valore d'investimento si compone del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento, fra gli altri, i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i

costi di costruzione e di miglioria. 2.3. Nella nozione di valori non immobiliari rientra anche l'obbligo, che il venditore si è assunto nei confronti del compratore, di assumersi spese future in relazione con la cosa venduta, in modo tale che un suo eventuale inadempimento implicherebbe una sua garanzia per difetti della cosa venduta secondo il combinato disposto degli articoli 197 e 221 CO (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter , Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3 a ed., Zurigo 2013, § 220, n. 76, p. 1921 e giurisprudenza citata). Questa Camera ha già avuto occasione di stabilire devono essere scorporate dal valore di alienazione le spese per la pittura dell'appartamento venduto, effettuata dopo la sottoscrizione del contratto di compravendita, in base ad un impegno assunto contrattualmente all'atto dell'alienazione (CDT n. 80.2003.63 del 7 luglio 2003 in re F. G.). In una sentenza del 13 gennaio 2013, è stato accolto il ricorso di un venditore, che nel contratto di compravendita si era assunto le spese per lavori di rinnovo da eseguire in seguito (CDT n. 80.2013.298 in re W. E.). 2.4. Nella fattispecie, nell'atto pubblico di compravendita il notaio rogante ha rilevato: "(...) Di aver comunicato alle parti che secondo la cifra 3 (tre) dell'allegato all'Ordinanza 7.11.2001 concernente gli impianti elettrici a bassa tensione, gli impianti con un periodo di controllo di dieci o venti anni devono essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà, in quanto siano decorsi oltre cinque anni dall'ultimo controllo. Parte venditrice ha richiesto l'emissione del relativo rapporto, che verrà rimesso a parte acquirente appena disponibile. Eventuali interventi saranno presi a carico al 50% da ogni parte. (...)” Secondo la cifra 3 dell'Allegato dell'Ordinanza del 7 novembre 2001 concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT; RS 734.27), gli impianti elettrici con un periodo di controllo di 10 o 20 anni devono essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà dopo cinque anni dall'ultimo controllo. Il punto 3 dell'Allegato dell'OIBT ha lo scopo di garantire che un nuovo proprietario, che non conosce la storia dell'edificio e dell'impianto, prenda in consegna un impianto che è stato dimostrato essere conforme allo stato della tecnica e ai requisiti di sicurezza previsti dall'ordinanza, in modo tale che possa adempiere alla sua responsabilità di proprietario dell'impianto secondo l'art. 58 CO (sentenza del TF n. 4A_155/2015 del 24 agosto 2015 consid. 3.5.2). L'Ispettorato federale degli impianti a corrente forte (ESTI) si è così espresso in merito allo scopo della cifra 3 dell'Allegato dell'OIBT: Al momento in cui un immobile cambia proprietario, si deve verificare anche la sicurezza degli impianti elettrici. L'acquirente deve di principio rilevare un oggetto privo di difetti o almeno conoscere i difetti esistenti. In tal modo s'intendono evitare discussioni in merito all'obbligo di garanzia in relazione alla sicurezza degli impianti elettrici (protezione dell'acquirente). In questo contesto si può rinviare all'art. 219 cpv. 3 del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220), secondo cui, all'acquisto di un fondo, l'obbligo di garanzia per i difetti di un fabbricato si prescrive col decorso di cinque anni dall'acquisto della proprietà. (Rebsamen/Otti , Controllo periodico in caso di trasferimento di proprietà, in bulletin.ch 3/2019 p. 8). La Suprema Corte ha comunque escluso che sia in contrasto con la cifra 3 dell'Allegato dell'OIBT un accordo fra venditore e compratore, secondo cui sarà quest'ultimo a far controllare l'impianto elettrico, dopo il trasferimento di proprietà (sentenza n. 4A_155/2015 citata, consid. 3.5.2). 2.5. Proprio perché, nel caso in esame, al momento del trapasso di proprietà il ricorrente non aveva ancora fatto controllare l'impianto elettrico, il notaio ha inserito la clausola relativa alla cifra 3 dell'Allegato dell'OIBT e ha previsto le conseguenze per il caso in cui il risultato del controllo avesse imposto degli interventi a carico dell'acquirente. Con la pattuizione indicata, il venditore si è assunto i costi per l'eventuale risanamento dell'impianto elettrico, in base alle risultanze del Rapporto di sicurezza.

L'obbligo di contribuire ai costi litigiosi è giustificato dalla garanzia da lui dovuta nei confronti dell'acquirente per i difetti della cosa venduta. Ne consegue che è giustificato scorporare dal valore di alienazione l'importo, che il notaio ha riversato agli acquirenti, in seguito al rilascio del RaSi e all'esecuzione dei lavori di risanamento dell'impianto, imposti da quest'ultimo. L'importo di CHF 25'000.–, versato agli acquirenti dell'immobile e corrispondente circa al 50% dell'intera spesa, deve allora essere tenuto in considerazione dall'autorità fiscale, nella determinazione del valore di alienazione, che dunque si attesta a CHF (880'000.00 – 25'000.00) = 855'000.00. 3. Il ricorso è conseguentemente accolto. Di conseguenza, non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali e al ricorrente è riconosciuta un'indennità per ripetibili. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia

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