

# **TI\_GERICHTE 80.2022.209 vom 14. Juli 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-07-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2022.209](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2022.209)

FR: TI\_GERICHTE 80.2022.209 du 14 juillet 2022

IT: TI\_GERICHTE 80.2022.209 del 14 luglio 2022

## **Regeste**

Imposta sull'utile delle persone giuridiche: imposta minima, presupposti, considerazione non solo delle imposte sull'utile e sul capitale ma anche dell'imposta sugli utili immobiliari

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Controversa, nel caso di specie, è l'applicabilità alla fattispecie dell'imposta minima, prevista agli art. 88-90 LT. La ricorrente ritiene, sulla base di diverse argomentazioni giuridiche, che l'imposta minima non possa essere prelevata nei casi in cui l'integrale (o parziale) utile d'esercizio sia già stato colpito dall'imposta sugli utili immobiliari. In altri termini, l'imposta minima non potrebbe sostituire un'imposta inesistente (quella sull'utile), sostituita da un'imposta di altra natura (quella sugli utili immobiliari). Di diverso avviso l'UTPG, il quale sostiene, appellandosi ad una precedente decisione di questa Camera (CDT n. 80.2018.238-239 del 5 agosto 2021), su una fattispecie che giudica analoga, che l'applicabilità dell'imposta minima sia, anche nel caso concreto, legittima.

### **E. 2.1**

Secondo l'art. 59 cpv. 1 lett. a della legge tributaria ticinese del 21 giugno 1994 (LT; RL 640.100) sono imponibili come persone giuridiche le società di capitali (società anonime, società in accomandita per azioni e società a garanzia limitata) come pure le società cooperative. Esse sottostanno pertanto all'imposta sull'utile, che ha per oggetto l'utile netto (art. 66 LT, di uguale tenore l'art. 57 LIFD), ed all'imposta sul capitale, che ha per oggetto il capitale proprio (art. 80 LT). L'art. 88 LT prevede che le società di capitali e le società cooperative debbano pagare un'imposta minima sugli immobili situati nel Cantone, quando quest'imposta è superiore all'imposta sull'utile e sul capitale imponibile. L'imposta minima è dell'1 per mille del valore di stima ufficiale alla fine dell'esercizio commerciale, esclusa ogni deduzione di debiti (art. 90 cpv. 1 LT). Essa è dovuta in sostituzione delle imposte sull'utile e sul capitale (art. 90 cpv. 2 LT).

### **E. 2.2**

Secondo la giurisprudenza le imposte minime sono delle imposte reali (oppure oggettive, Objektsteuer), che taluni Cantoni prelevano al posto delle imposte ordinarie, quando l'ammontare di quest'ultime non raggiunge l'importo dell'imposta minima (sentenza TF n. 2P.80/2003 del 12.12.2003 consid. 2.1.2; sentenza TF 2C\_114/2017 del 14.2.2018, consid. 3.2.1. in StR 73/2018 p. 422). L'imposta minima prelevata al posto dell'imposta ordinaria sull'utile e sul capitale delle persone giuridiche è calcolata sulla base di fattori sostitutivi (art. 27 cpv. 2 LAID) quali ad esempio la proprietà immobiliare e la cifra d'affari. Attualmente, la maggior parte dei Cantoni riscuote un'imposta minima sulla cifra d'affari, sul capitale investito o sui beni immobiliari. Diversi cantoni prevedono, oltre all'imposta

minima o al suo posto, un onere fiscale minimo, cioè un ammontare determinato dalla legge, che viene riscosso se le imposte ordinarie sono inferiori a tale importo (cfr. AFC, *Imposition des personnes morales, Informations fiscales éditées par la Conférence suisse des impôts*, Berna, giugno 2020, p. 24 s.). La LAID non prevede delle imposte minime: queste non fanno parte delle imposte che i cantoni devono prelevare in applicazione dell'art. 2 cpv. 1 LAID e che sono oggetto di armonizzazione ( Felber/Duss , in: Zweifel/Beusch [a cura di], *Kommentar StHG*, 3 a ed., Basilea 2017, n. 9 ad art. 27 LAID; sentenza TF 2P.323/2004 del 2.3.2005 consid. 1.1., RDAF 2005 II p. 300, RF 60/2005 p. 689; sentenza TF 2P.456/1994 del 4.11.1996 consid. 1, StE 1997 A 24.44.4. n. 1). Le imposte minime sono citate all'art. 27 cpv. 2 LAID, ma questa disposizione ne tratta unicamente nella misura in cui esse giocano un ruolo per il calcolo dell'imposta ordinaria, ciò che costituisce l'unico oggetto degli art. 24 e segg. LAID. Del resto, l'obbligo previsto all'art. 27 cpv. 2 LAID, per il caso in cui il Cantone prelevi un'imposta minima, di computare quest'ultima sull'imposta ordinaria, non ha alcuna portata propria sul piano dell'armonizzazione; tale disposizione non fa altro che riprendere un'esigenza posta dalla giurisprudenza del Tribunale federale (sentenza TF n. 2C\_272/2009 del 28.10.2009, consid. 2.3 e riferimenti citati). Lo scopo dell'imposta minima è quello di includere nell'imposizione anche le società senza scopo di lucro ma che hanno una rilevanza economica, al fine di garantire un gettito fiscale minimo per il luogo di ubicazione (TF 2C\_114/2017 del 14.2.2018, consid. 3.2.2.).

### **E. 2.3**

Nel Canton Ticino è prevista l'imposta minima sui fondi: è l'art. 88 LT che tratta tale imposta, le cui eccezioni sono previste all'art. 89 LT ed il calcolo all'art. 90 LT ( Felber/Duss , op. cit., n. 9 ad art. 27 LAID). L'imposta minima fondiaria è stata giudicata compatibile con la Costituzione dal Tribunale federale (cfr. p. es. la sentenza non pubblicata n. 2A.653/2006 del 9.11.2006). Secondo l'Alta Corte la riscossione di un'imposta minima è giustificata per due motivi: in primis garantisce una imposizione minima degli immobili situati nel Cantone ( Felber/Duss , op. cit., n. 21 ad art. 27 LAID e riferimenti giurisprudenziali ivi citati). Un secondo motivo, atto a legittimare il prelievo di un'imposta minima, è la rilevazione dell'effettiva redditività di una persona giuridica (sentenza TF 2P.323/2004 del 2.3.2005, consid. 2.2. citata anche in Felber/Duss , op. cit., n. 21 ad art. 27 LAID). In merito a quest'ultimo motivo, il Tribunale federale ha spiegato come esistano motivi oggettivi per riscuotere un'imposta minima fondiaria. Laddove fra gli attivi di una società figurano immobili di particolare rilievo, essa può ottenere crediti in misura superiore alla media grazie a garanzie ipotecarie e quindi può gestire la sua attività facendo capo a poco capitale proprio e utile. La società potrebbe quindi trarre vantaggio dall'aumento dei valori immobiliari e conseguire una crescita costante del proprio patrimonio, senza ottenere corrispondenti guadagni. Per tali ragioni l'imposta minima fondiaria è stata giudicata giustificata ( Felber/Duss , op. cit., n. 21 ad art. 27 LAID) (sentenza CDT 80.2016.196 del 17.1.2018, consid. 2.3.).

### **E. 3.1**

Nel Canton Ticino, l'imposta minima è stata introdotta, per la prima volta, nella Legge tributaria del 1976. In merito alle ragioni della sua introduzione, così si era espresso il governo cantonale nel Messaggio n. 2000 dell'11 settembre 1974 al Gran Consiglio concernente il progetto di una nuova legge tributaria (cifra 2.2.5, p. 21 s.): Altre società, oltre a quelle squisitamente immobiliari, presentano una sproporzione fra mezzi propri e

mezzi di terzi: pensiamo soprattutto alle compagnie d'assicurazioni, proprietarie di copiosi patrimoni immobiliari nel nostro Cantone. Il Tribunale federale, con sentenza 13 giugno 1967, ha statuito che allorquando una società d'assicurazione avente sede in un Cantone è proprietaria di fondi in un altro, nella deduzione proporzionale dei debiti e degli interessi, il Cantone del luogo di situazione degli immobili deve considerare come debito il capitale di copertura e come onere l'interesse di questo capitale, calcolato al tasso medio svizzero degli investimenti ipotecari durante l'anno di computo determinante (RU 93 I 236 ss). La pratica applicazione di questa giurisprudenza ha dato luogo a risultati insoddisfacenti, poiché il tributo fiscale di queste società è smisuratamente ridotto, i canoni locatizi, di regola, coprendo appena le spese di amministrazione e gli interessi così calcolati. Il caso più clamoroso, nel nostro Cantone, è rappresentato da una compagnia d'assicurazione proprietaria di immobili stimati oltre Fr. 20.000.000.- e che paga una imposta annua sull'utile e sul capitale dell'ordine di Fr. 2.500.-. Alla luce di questa giurisprudenza, gli immobili vengono praticamente sottratti al potere d'imposizione del Cantone di situazione. Diversi Cantoni (Appenzello Interno, Basilea Città, Grigioni, Lucerna, San Gallo, Vaud e Turgovia), per assicurare una decorosa imposizione dei beni immobiliari situati sul loro territorio, hanno fatto ricorso all'introduzione dell'imposta minima da prelevarsi a carico delle persone giuridiche qualora essa dovesse risultare superiore all'imposta cantonale calcolata sull'utile e sul capitale. Questa soluzione è stata trasferita anche nella nuova legge tributaria agli art. 73 - 75. L'imposta minima è proporzionale e ammonta al 2‰ del valore di stima (art. 75 cpv. 1). Essendo sostitutiva dell'imposta sul reddito e sulla sostanza, l'imposta minima soggiace al moltiplicatore d'imposta comunale (art. 233 cpv. 1). L'imposta minima cantonale di questa società sarà quindi d'ora in avanti pari al 4‰ del valore di stima degli immobili, cui s'aggiunge un'imposta comunale media del 2,8‰ / 3‰. Non soggiacciono all'imposta minima (art. 74 lett. a) le imprese di trasporto concessionarie aventi carattere di servizio pubblico cui sono accolte obbligazioni speciali che sovente pregiudicano la realizzazione di un utile normale. Si tiene altresì conto delle aziende di nuova costituzione che non possono realizzare degli utili nel corso dei primi esercizi. L'imposta minima deve colpire soprattutto le aziende che regolarmente accusano degli utili imponibili insufficienti. Per evitare di assoggettare all'imposta minima anche aziende che occasionalmente accusano utili insufficienti o perdite, l'art. 75 cpv. 2 fa obbligo di considerare le imposte pagate nel corso dei due anni precedenti. Qualora la società dovesse essere assoggettabile all'imposta minima, occorre dapprima verificare se nei due anni precedenti ha pagato le imposte ordinarie. Se ciò è il caso, si tratta di determinare in che misura l'imposta ordinaria pagata supera l'imposta minima non percepita. La differenza fra l'imposta ordinaria effettivamente pagata e l'imposta minima teorica, può essere computata sulla imposta minima dell'anno in corso. Nonostante questo computo, l'imposta dovuta non deve essere inferiore all'imposta ordinaria dell'anno fiscale. Nel caso più favorevole, il computo delle imposte ordinarie pagate nel corso dei due anni precedenti comporta la soppressione dell'imposta minima. Per il resto si era rinunciato ad introdurre un'imposta minima commisurata sulla cifra d'affari, già introdotta in altri Cantoni, poiché giudicata insoddisfacente.

### **E. 3.2**

L'imposta minima è stata mantenuta anche nella nuova Legge tributaria del 1994. Nel Messaggio n. 4169 del 13 ottobre 1993 del Consiglio di Stato concernente il progetto di nuova legge tributaria (p. 725 s.) si può leggere: L'imposta minima prevista per le sole persone giuridiche dagli articoli da 83 a 85 v.LT è una particolarità del nostro diritto tributario cantonale; essa non ha quindi alcun riferimento nel diritto federale concernente le

imposte (federali) dirette. Si tratta tuttavia di un'imposta che, pur non essendo annoverata tra le imposte dirette prescritte dalla LAID (art. 2) è, dall'esperto Prof. Locher, ancora ritenuta compatibile con il nuovo diritto federale sull'armonizzazione; essa può quindi ancora essere mantenuta. La sua funzione è quella di essere sostitutiva delle imposte ordinarie sull'utile e sul capitale delle persone giuridiche proprietarie di immobili; essa trova quindi applicazione ed è concretamente prelevata ogni qualvolta le imposte ordinarie non raggiungono un minimo definito, dall'articolo 85 vLT, nell'1 per mille del valore di stima ufficiale degli immobili situati nel Cantone di proprietà della persona giuridica interessata. Il carattere sostitutivo di questa imposta è d'altra parte anche esplicitamente richiamato dalla LAID nell'unica sua norma a questo riguardo. L'articolo 27 capoverso 2 LAID prevede infatti che le eventuali imposte minime prelevate su fattori sostitutivi d'imposizione sono computate sulle imposte sull'utile e sul capitale. L'articolo 88 (principio) ripropone nella sua formulazione letterale l'articolo 83 dell'attuale LT, mentre l'articolo 89 (eccezioni) riprende unicamente la lettera b) dell'articolo 84 vLT. In merito al calcolo dell'imposta, il governo cantonale si è così espresso: L'articolo 90 conferma l'attuale articolo 85 capoverso 1 vLT per quanto riguarda l'aliquota d'imposta che rimane quella dell'1 per mille del valore ufficiale di stima all'inizio dell'esercizio commerciale. Con riferimento all'articolo 27 capoverso 2 LAID è stato precisato il carattere sostitutivo dell'imposta; il computo di questa imposta su quelle ordinarie avviene pertanto anno per anno (art. 90 cpv. 2) e non può più, come finora (art. 85 cpv. 2 vLT), riferirsi ai due precedenti anni durante i quali sono state pagate le imposte ordinarie sull'utile e sul capitale.

#### **E. 4.1**

Sia nel Messaggio relativo alla LT 1976 sia in quello della LT 1994, il Consiglio di Stato fa riferimento, per quanto attiene all'applicazione dell'imposta minima, alla nozione di imposta sostitutiva rispetto alle imposte "ordinarie". Non viene, tuttavia, tematizzato – più approfonditamente – il concetto di "imposta sull'utile" e meglio se sia comprensivo anche dell'imposizione dell'utile immobiliare, mediante tassazione separata. Occorre tuttavia evidenziare che, allorché fu inserita nella Legge tributaria l'imposta minima, ossia nel 1976, era ancora in vigore la vecchia Legge del 17 dicembre 1964 concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare (LIMVI).

#### **E. 4.2**

Ora, l'abrogata LIMVI prevedeva due tipi di imposizione dei guadagni immobiliari: · se il possesso durava da oltre cinque anni, oggetto era il maggior ricavo, cioè la differenza fra il valore dell'alienazione e il valore di stima (art. 5 lett. a LIMVI): si trattava di un importo di natura composita, che non era né un vero e proprio plusvalore - poiché non si identifica con l'incremento di valore del fondo nel corso della durata del possesso - né un utile immobiliare; · se durava da meno di cinque anni, il guadagno immobiliare vero e proprio, che si componeva tanto dell'incremento di valore dovuto a cause su cui le parti non possono influire quanto di quello derivante dall'attività umana (art. 5 lett. b LIMVI). L'art. 5 cpv. 2 LIMVI conteneva poi un'eccezione: il soggetto d'imposta poteva chiedere che l'imponibile fosse stabilito in base al valore d'acquisto anche se proprietario del fondo da più di cinque anni. D'altra parte, l'art. 18 cpv. 2 lett. a LT 1976 prevedeva che fossero assoggettati all'imposta sul reddito "i guadagni derivanti dal commercio professionale di immobili esercitato a titolo professionale, indipendentemente dalla loro tassazione attraverso la legge concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare". Ne consegue che, fino alla fine del

1994, l'IMVI non era una pura imposta sull'utile, in quanto era calcolata in molti casi sulla base della differenza fra valore di stima e valore di alienazione, cioè sul maggior ricavo; non era neppure sempre sostitutiva dell'imposta ordinaria sul reddito o sull'utile, perlomeno quando l'alienante era qualificato commerciante professionale di immobili, poiché in tal caso sottostava all'IMVI e anche all'imposta sul reddito.

#### **E. 4.3.1**

Con la legge tributaria del 1994, il legislatore cantonale ha conformato il proprio diritto alla Legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14). L'art. 12 cpv. 1 LAID obbliga i Cantoni ad assoggettare all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare "gli utili da sostanza immobiliare conseguiti in seguito all'alienazione di un fondo facente parte della sostanza privata o di un fondo agricolo o silvicolo, nonché di parti dello stesso, sempreché il prodotto dell'alienazione superi le spese di investimento (prezzo d'acquisto o valore di sostituzione, più le spese)". Il legislatore federale ha in tal modo adottato quale modello standard di imposizione degli utili immobiliari il cosiddetto sistema dualistico, secondo cui sottostanno all'imposta sugli utili immobiliari solo i guadagni conseguiti con l'alienazione di immobili privati. Se viene alienato un immobile che rientra nella sostanza commerciale, il relativo utile sottostà all'imposta sul reddito delle persone fisiche o all'imposta sull'utile delle persone giuridiche.

#### **E. 4.3.2**

D'altra parte, l'art. 12 cpv. 4 LAID consente ai Cantoni di riscuotere l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare anche sugli utili conseguiti in seguito all'alienazione di fondi facenti parte della sostanza commerciale, sempreché esentino questi utili dall'imposta sul reddito e dall'imposta sull'utile oppure computino l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare nell'imposta sul reddito o nell'imposta. I Cantoni che, avvalendosi della facoltà concessa loro dall'art. 12 cpv. 4 LAID, optano per il cosiddetto sistema monistico di imposizione degli utili immobiliari, devono dunque o esentare gli utili immobiliari commerciali dall'imposta sul reddito e dall'imposta sull'utile oppure dedurre l'imposta sugli utili immobiliari dall'imposta sul reddito o sull'utile. Altrimenti, gli utili commerciali, che rientrano nella nozione di reddito o di utile, sarebbero assoggettati cumulativamente anche all'imposta sul reddito o all'imposta sull'utile delle persone giuridiche sull'utile ( Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zurigo 2021, § 4, n. 2, p. 64).

#### **E. 4.3.3**

Il legislatore ticinese ha optato per il sistema monistico (art. 123 LT), con esenzione, nel calcolo dell'utile imponibile, della parte già colpita dall'imposta speciale (articoli 17 cpv. 3 e 67 cpv. 2 LT): ciò significa che, all'imposta ordinaria può essere assoggettata solo quella parte di utile che non è stata colpita già con l'imposta speciale, cioè solo gli eventuali utili derivanti da ammortamenti precedentemente concessi (Soldini/Pedroli, L'imposizione degli utili immobiliari, Lugano 1996, p. 59). Con la scelta di imporre tutti gli utili immobiliari con un'unica imposta di carattere speciale il legislatore ha escluso la doppia imposizione economica, limitatamente all'imposta cantonale, di chi opera professionalmente nel campo del commercio d'immobili (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 67 s.).

#### **E. 4.4**

L'imposta sugli utili immobiliari è un'imposta speciale sul reddito o sull'utile, che sostituisce l'imposizione ordinaria del reddito e dell'utile, limitatamente alla sua base

imponibile. In quanto imposta reale, viene riscossa separatamente dagli altri redditi (DTF 145 II 206 consid. 2.2.2 e giurisprudenza citata). Secondo la dottrina e la giurisprudenza oggi prevalenti, l'imposta sull'utile immobiliare e l'imposta sul reddito o sull'utile sono alternative tra loro. La LAID coordina l'imposta sul reddito o sull'utile e l'imposta sull'utile immobiliare, dal profilo della sistematica fiscale e dei principi, in modo tale da evitare che la stessa base imponibile sia assoggettata ad entrambe le forme di imposizione e che sia anche escluso che una deduzione sia del tutto negata oppure che sia ammessa due volte ( Hunziker/Seiler, in: Zweifel/Beusch [ a cura di] , Kommentar zum StHG, 4 a ed., Basilea 2022, n. 22 ad art. 12 LAID, p. 401, con riferimenti a dottrina e giurisprudenza). In particolar modo nei Cantoni che hanno adottato il sistema monistico, come visto, il legislatore federale impone di esentare gli utili immobiliari dall'imposta sul reddito o sull'utile o di computare l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare nell'imposta sul reddito o nell'imposta sull'utile. Da questa impostazione sistematica si evince che la LAID concepisce l'imposta sugli utili immobiliari come una forma speciale di imposta sul reddito o sull'utile e che la stessa non può essere riscossa in aggiunta a queste imposte ( Zwahlen/Nyffenegger, in: Zweifel/Beusch [a cura di], Kommentar zum StHG, Basilea 2017, 3 a ed., n. 6 ad art. 12 LAID e giurisprudenza citata).

#### **E. 4.5**

Come ha sottolineato anche la ricorrente, l'imposta sugli utili immobiliari, pur essendo un'imposta reale, tende del resto sempre più ad acquisire caratteristiche proprie di un'imposta personale (v. anche Hunziker/Seiler, op. cit., n. 8 s. ad art. 12 LAID, p. 395 s.). In particolare, una deduzione delle perdite nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari è in sé incompatibile con la sua natura di imposta reale. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, tuttavia, il diritto cantonale stabilisce se e in che misura un Cantone deve tenere conto di perdite nel quadro dell'imposizione degli utili immobiliari. La legge sull'armonizzazione delle imposte dirette non contiene alcuna disposizione al riguardo e non obbliga neppure il Cantone a tenere conto di tali perdite nell'ambito dell'imposizione degli utili immobiliari. Se il Cantone ammette una simile compensazione, lo fa nel diritto cantonale, sfruttando il margine di manovra lasciategli nel quadro dell'armonizzazione fiscale (sentenza 2C\_230/2017 del 26 gennaio 2018 consid. 2.3.1). Ormai tutti i Cantoni che hanno adottato il sistema monistico hanno introdotto una deduzione delle perdite nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari, per effetto della giurisprudenza del Tribunale federale sulla compensazione intercantonale delle perdite. Così ha fatto anche il Canton Ticino, dapprima per via giurisprudenziale (sentenza CDT n. 80.2009.143 del 19 maggio 2010) ed in seguito, dal 1.1.2017, anche tramite una modifica legislativa, introducendo l'art. 134 a LT (Computo delle perdite aziendali). Il Consiglio di Stato ha così motivato la proposta (Messaggio n. 7231 del 4 ottobre 2016, Progetto di modifica della legge tributaria del 21 giugno 1994 – Adeguamenti di alcune disposizioni in ambito immobiliare della legge tributaria, p. 2): Negli ultimi anni il TF e la CDT hanno modificato la loro prassi in merito alla rilevanza della capacità contributiva del contribuente in riferimento all'imposizione degli utili immobiliari. Con sentenza del 19 novembre 2004 il TF ha infatti rivisto la sua precedente giurisprudenza in merito al problema delle cosiddette perdite di ripartizione, ritenendo che il diritto del Cantone di situazione dell'immobile di tassare gli utili realizzati su immobili aziendali non può permettere al medesimo di ignorare la situazione generale dell'azienda (in ossequio al principio dell'imposizione secondo la capacità contributiva, art. 127 cpv. 2 Cost. fed.) e quindi imporre integralmente l'utile immobiliare anche quando la società chiude complessivamente in perdita. Questa nuova

regola relativa alla deducibilità delle perdite realizzate in un Cantone nell'altro Cantone di situazione dell'immobile è stata ritenuta applicabile agli immobili aziendali, non solo di commercianti professionali di immobili ma, in generale, di tutte le società con caratteristiche intercantionali, ai sensi del diritto in materia di doppia imposizione. Il medesimo principio è stato successivamente applicato anche a immobili destinati all'investimento di capitali di una persona fisica e di una persona giuridica. Nella citata sentenza del 19 novembre 2004, il TF ha inoltre precisato che le imprese puramente cantonali non devono essere discriminate rispetto a quelle intercantionali. Con sentenza del 19 maggio 2010 la CDT, fondandosi sul principio di uguaglianza, ha pertanto stabilito l'ammissibilità del computo delle perdite aziendali sugli utili immobiliari anche per le imprese imponibili unicamente in Ticino. Nella misura in cui ha abbattuto il muro fra l'imposta ordinaria sul reddito o sull'utile, da una parte, e l'imposta speciale sugli utili immobiliari, dall'altra, la possibilità di compensare le perdite ha introdotto un elemento in sé estraneo al sistema monistico (sentenza CDT n. 80.2009.143 consid. 4.6).

#### **E. 4.6**

Alla luce delle considerazioni che precedono, si deve ammettere che, perlomeno dall'entrata in vigore della LT del 1994, la nozione di "imposta sull'utile", secondo gli articoli 88 e 90 LT, si deve interpretare includendovi anche l'imposta sugli utili immobiliari. Per volontà dello stesso legislatore federale, quest'ultima è ormai una vera e propria imposta complementare rispetto alle imposte sul reddito delle persone fisiche e sull'utile delle persone giuridiche. Il Cantone non può assoggettare all'imposta ordinaria e a quella speciale la stessa base imponibile, ma deve disciplinare il rispettivo campo d'applicazione in modo tale da garantire una loro perfetta integrazione reciproca. Nel Canton Ticino, che ha optato per il sistema monistico di imposizione degli utili immobiliari, le persone giuridiche pagano l'imposta sugli utili immobiliari sulla quota di utile che corrisponde alla differenza fra valore di alienazione e valore di investimento. L'eventuale recupero di ammortamenti sull'immobile sottostà invece all'imposta sul reddito o all'imposta sull'utile. Nei Cantoni che hanno adottato il sistema dualistico, l'intero utile sarebbe soggetto all'imposta sul reddito o sull'utile. In seguito a sviluppi giurisprudenziali e legislativi relativamente recenti, la persona giuridica può addirittura dedurre dall'imposta sugli utili immobiliari le eventuali perdite aziendali. Le distanze fra sistema monistico e sistema dualistico si sono nettamente ridotte.

#### **E. 5.1**

Ritornando al caso che qui ci occupa, nel corso del 2019 la \_\_\_\_\_ ha venduto a \_\_\_\_\_ e a \_\_\_\_\_, in comproprietà per un mezzo ciascuno, la PPP \_\_\_\_\_ del fondo base \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 3'630'000.-. Il valore d'investimento deducibile è stato stabilito in fr. 1'804'828. L'utile imponibile è pertanto stato definito in fr. 1'825'172.-. L'imposta sugli utili immobiliari è stata accertata in fr. 73'006.90. Nella decisione di tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari del 29.11.2021 si legge: Sulla base dell'art. 134a LT, in caso di perdita ordinaria d'esercizio, la stessa è deducibile dall'utile imponibile. Si è pertanto proceduto alla compensazione dell'utile immobiliare con le perdite fiscali ordinarie. Si fa presente che, nel caso in cui venisse interposto reclamo unicamente contro la decisione ordinaria IC/IFD 2019, l'UTPG, visto il rapporto diretto tra le tassazioni, si riserva d'ufficio il diritto di operare una eventuale revisione della presente decisione.

### **E. 5.2**

Dalla decisione di tassazione IC/IFD 2019, qui impugnata, emerge che l'utile imponibile è stato pari a fr. 0.- e che non vi sono state perdite. Di fatto, l'utile imputabile alla società nel 2019 è quello assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari. Per le ragioni precedentemente esposte, per determinare l'applicabilità dell'imposta minima occorre prendere in considerazione anche l'imposta sugli utili immobiliari. I principi di uguaglianza e di capacità contributiva impongono di prendere in considerazione entrambe le tipologie di imposizione, con riferimento al medesimo soggetto fiscale. Sicché a ragione la \_\_\_\_\_ ritiene che, per stabilire l'applicabilità dell'imposta minima alla fattispecie occorra tenere in considerazione anche la parte di utile assoggettata separatamente all'imposta sugli utili immobiliari.

### **E. 5.3**

L'imposta minima è stata stabilita in fr. 34'265.95, importo manifestamente inferiore all'imposta sugli utili immobiliari, pari a fr. 73'006.90. Ne discende che, l'imposta minima non può essere riscossa nel caso di specie. La contribuente, per l'IC 2019, oltre a sottostare all'imposta sugli utili immobiliari, deve essere imposta sulla base di un utile fr. 0.- e di un capitale imponibile di fr. 8'632'771.-.

### **E. 6**

Il ricorso è accolto. Non si prelevano tassa di giustizia e spese. Alla ricorrente, patrocinata, vengono assegnate congrue ripetibili. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 14 luglio 2022 è riformata nel senso che è escluso il prelievo dell'imposta minima. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Alla ricorrente è riconosciuta un'indennità di fr. 1'000.- a titolo di ripetibili. 4. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Lucerna, entro 30 giorni (art. 73 LAI).  
Copia per conoscenza: - municipio di \_\_\_\_\_. per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: La cancelliera:

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