

TI_GERICHTE 80.2022.280 vom 27. Oktober 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-10-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2022.280

FR: TI_GERICHTE 80.2022.280 du 27 octobre 2022

IT: TI_GERICHTE 80.2022.280 del 27 ottobre 2022

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: costi di investimento, onere della prova, mancanza di fattura, lavori eseguiti da familiari e non ancora pagati, reformatio in peius Imposta sugli utili immobiliari: valore di investimento, provvigione, onere della prova, mancata produzione del contratto di mediazione

Erwägungen

E. 15

dicembre 2021, iscritto a Registro fondiario il 26 gennaio 2022, RI 1 ha venduto ai signori _____ e _____, in ragione di ½ ciascuno, la PPP n. _____ (quota di comproprietà 10%) del fondo base n. _____ RFD di _____ per un prezzo di fr. 500'000.-. Tale immobile era stato acquistato dal venditore il 26 settembre 2020, al prezzo di fr. 260'000.-. B. a. Nella dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari del 16 maggio 2022, RI 1 ha fatto valere, in deduzione dal valore di alienazione di fr. 500'000.- i costi seguenti: valore di acquisto fr. 260'000.- costi di costruzione e miglioria fr. 110'500.- costi di acquisto e di vendita fr. 11'628.- provvigioni versate fr. 30'000.- L'utile imponibile dichiarato ammontava perciò a fr. 87'872.-. b. Non essendo stata allegata la documentazione relativa alle spese sostenute, RS 1 (di seguito UT) ha chiesto al medesimo venditore di fornire ulteriori documenti, ovvero: - Copia atto notarile di vendita; - Copia atto notarile di acquisto; - Fatture relative ai costi di costruzione e miglioria; - Fatture relative alle altre deduzioni richieste. Il venditore in data 7 giugno 2022 allegava le copie degli atti notarili di acquisto e di vendita, ma non le fatture relative ai lavori effettuati nell'abitazione. Ragion per cui seguiva in data 24 giugno 2022 una nuova richiesta di documenti da parte dell'UT ed in data 5 luglio 2022 il contribuente produceva copia di un bonifico bancario a favore della società _____, _____ (ZH), dell'ammontare di fr. 110'500.-, pari pertanto all'importo complessivo delle spese di miglioria dal medesimo indicate nella dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, effettuato tuttavia in data 30 giugno 2022, ovvero successivamente alla richiesta di produzione documentale effettuata dall'ufficio fiscale. Il contribuente ha prodotto anche una serie di fotografie dell'appartamento allo scopo di documentare lo stato dell'immobile al momento dell'acquisto e successivamente all'esecuzione dei lavori. Infine, è stato prodotto un accredito bancario di fr. 30'000.-, effettuato in data 26 novembre 2021 da parte dell'acquirente dell'appartamento, _____, a favore della _____, con causale "Reservation _____", che a mente del contribuente rappresenterebbe il pagamento della provvigione per la mediazione immobiliare. C. Con decisione del 25 agosto 2022, l'UT ha notificato all'alienante la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, commisurando l'utile imponibile in fr. 205'527.-. Rispetto alla dichiarazione presentata, aveva ridotto la deduzione dei costi di miglioria a fr. 3'000.-, le spese di acquisto e di

vendita a fr. 4'985.- e la provvigione a fr. 26'925.-, con la seguente motivazione: 220 costi di costruzione e di miglioria: [...] È inusuale che l'unica fattura per complessivi fr. 110'500.-- della spettabile _____, sia stata pagata con valuta 30.06.2022, solo dopo la richiesta di quest'Autorità fiscale che ne ha chiesto conferma dell'avvenuto pagamento, rispettivamente sei mesi dopo l'avvenuta contrattazione di vendita. Dalla fattura/_____ non è possibile comprendere nel dettaglio i singoli interventi; ci vengono in aiuto le fotografie dello stato prima e dopo tali esecuzioni. Le fotografie confermano che quasi la totalità degli interventi sono da considerarsi di manutenzione; i materiali utilizzati sono attuali ma di fattura/qualità identica a quelli sostituiti. Dalla già citata circolare n. 7 della Divisione delle contribuzioni, unica eccezione è la sostituzione della cucina, per la quale 1/3 del solo mobilio può considerarsi miglioria. Ragione per la quale ed in mancanza di un descrittivo prezzato di tale arredamento, si ritiene adeguata una somma di fr. 3'000.-- pari ad 1/3 di fr. 9'000.-. 230 costi di acquisto e di vendita, rettificati in fr. 4'985.--; sono esclusi: tasse e onorari per _____ e cartelle ipotecarie, traduzione del rogito in altra lingua, tasse causali. 240 provvigioni versate: rettifiche in fr. 26'925.-- (5% + IVA). La legge precisa che le provvigioni devono essere usuali; in nessun caso, comunque, vengono considerate usuali delle provvigioni che eccedono il 5% del prezzo. D. Con reclamo del 16 settembre 2022, il contribuente ha contestato la mancata deduzione di tutti i costi fatti valere ed ha allegato a sostegno della richiesta “ la fattura con la suddivisione dei costi di ristrutturazione dalla quale si possono evincere i dettagli dei lavori svolti ”. Il documento, su carta intestata della _____ AG e privo di data, elencava una serie di interventi con il relativo costo. L'autorità fiscale ha respinto il reclamo, con decisione del 27 ottobre 2022, nella quale ha rilevato che il nuovo giustificativo prodotto “non aggiunge alcun elemento nuovo per una valutazione oggettivamente differente” rispetto alla decisione impugnata. Facendo riferimento alle fotografie prodotte dal contribuente, ha confermato trattarsi di spese di manutenzione, non essendovi stati “interventi strutturali” ed essendo stati impiegati “materiali... analoghi a quelli sostituiti”. E. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, RI 1 chiede la deduzione integrale dei costi fatti valere nella propria dichiarazione, nella misura di fr. 63'590.--. Contrariamente a quanto deciso dall'autorità di tassazione, sostiene che parte dei lavori intrapresi rientrano, secondo la stessa Circolare n. 7 della Divisione delle contribuzioni, fra le spese di miglioria. Nelle sue osservazioni del 1° dicembre 2022, l'UT propone di respingere il ricorso, ritenuto come il contribuente non abbia dato prova, nonostante svariate richieste in tal senso, degli effettivi costi pagati attraverso la produzione delle singole fatture, anziché, come è invece stato, di documenti riepilogativi nemmeno datati e non aventi valore di fattura. F. Considerati i dubbi sollevati dalla documentazione prodotta, questa Camera ha avvertito il ricorrente di una possibile reformatio in peius ed ha chiesto al ricorrente in data 23 maggio 2023 una ulteriore produzione documentale, quale: · un progetto completo degli interventi programmati dalla _____ AG, completo di piani esecutivi; · un'offerta dettagliata con i prezzi unitari dei singoli interventi; · le fatture emesse dagli artigiani e dalle imprese che hanno eseguito i singoli interventi (elettricista, impresa di costruzioni, idraulico, pittore ecc.), in base ai contratti di appalto conclusi con la _____ AG; · gli estratti mensili del conto _____, intestato a RI 1, per tutti i mesi del 2022; · delle fotografie della situazione dopo l'esecuzione delle opere, con indicazione della data e dell'autore delle stesse; · una fattura finale completa (con data e IVA) emessa dalla _____ AG; · in mancanza di una domanda di costruzione o perlomeno di una notifica di costruzione all'autorità comunale competente, l'avviso

all'amministratore condominiale dell'inizio dei lavori e della loro durata. E ancora, con riferimento alla provvigione di fr. 30'000.- per la pretesa mediazione: · contratto di mediazione ex art. 412 CO fra RI 1 e la _____ AG, _____; · prova delle attività svolte dal mediatore per la vendita dell'appartamento (inserzioni, trasferte nel Canton Ticino ecc.); · prova del versamento dell'onorario da RI 1 alla _____ AG. In aggiunta a quanto sopra, ed “ in considerazione dei rapporti fra lei e la _____ AG ”, è stata richiesta anche una “ dichiarazione della _____ AG, che escluda che lei abbia avuto, nel periodo in cui è stato eseguito il contratto, una partecipazione diretta o indiretta in quest'ultima ”. G. In risposta a tali richieste, in data 9 giugno 2023, la _____, in nome e per conto dell'insorgente, ha evidenziato una serie di “ pregiudizi e malintesi ” ed ha affermato che la richiesta di tale documentazione è “ sproporzionata sotto diversi aspetti e non è conforme al quadro giuridico ”. Sono quindi state allegate nuove fotografie attestanti i lavori eseguiti all'interno dell'abitazione, con riferimento ai quali, a proposito delle relative fatture, il ricorrente ha ammesso che la _____ non ha in alcun modo eseguito i lavori, ma ha funto da mera prestanome, in considerazione del fatto che la banca non intendeva finanziare i lavori alla _____ AG, società riconducibile proprio a RI 1, la quale avrebbe dunque “ realizzato la pianificazione della costruzione e la ristrutturazione, principalmente da sola e in collaborazione con il padre (_____, ditta individuale), che si è occupato di gran parte dei lavori interni ”. Tuttavia, evidenzia il ricorrente, a causa di problemi di liquidità non vi sarebbe ancora stata fatturazione, tanto che l'importo indicato deve ancora essere saldato. Anche con riferimento alla commissione di intermediazione vi sarebbe stato un “ malinteso ”, senza contare che la pretesa di esibizione di un contratto di mediazione sarebbe “ sproporzionato ”, in considerazione del fatto che la _____ AG opera anche attraverso una semplice “ stretta di mano ” senza che sia necessaria la stipula del contratto richiesto. A proposito della provvigione di fr. 30'000.-, tale importo non sarebbe stato pagato dall'acquirente – come invece risulta dall'estratto conto prodotto dal medesimo ricorrente – in quanto detto importo sarebbe stato detratto dal prezzo di acquisto. Il ricorrente, quanto ai suoi rapporti con la società di intermediazione, ha evidenziato di non aver mai avuto alcuna partecipazione azionaria in _____ AG, come affermato dai due responsabili della società. Infine, dall'estratto conto di _____ relativo al conto corrente intestato a RI 1 e dal medesimo prodotto, si evince che in data 29.06.2022 sono stati accreditati sul suo conto fr. 111'000.- provenienti dalla ditta _____ AG, importo che il giorno successivo, 30.06.2022 è stato girato alla _____. 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). I. Costi di investimento 2. Nel caso in esame, l'UT ha negato la deduzione della quasi totalità delle spese fatte valere dal ricorrente, per due ordini di motivo. In primo luogo, nonostante plurime richieste in tal senso, il contribuente non aveva prodotto le fatture relative ai lavori eseguiti. In secondo luogo, per la quasi totalità, i lavori eseguiti sarebbero qualificabili come manutenzione e non miglioria, con la conseguenza che i relativi costi non sarebbero deducibili. 3. 3.1. Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento: · i costi di acquisto e di vendita, quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo e le provvigioni usuali debitamente comprovate versate a un mediatore; · i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglioria, come pure i contributi di miglioria, le tasse di allacciamento e il contributo di plusvalore di cui agli art. 93 e seguenti della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST); · le indennità versate per la costituzione di servitù o di oneri fondiari a favore del fondo alienato, rispettivamente quelle versate per liberarlo da servitù e oneri fondiari che lo gravavano al momento del precedente acquisto. 3.2. Per quanto attiene, in particolar modo, ai costi di costruzione e di miglioria, la loro computabilità presuppone che essi abbiano aumentato il valore del fondo alienato, cioè che abbiano apportato all'immobile un miglioramento duraturo, di fatto o di diritto. È peraltro irrilevante che la spesa sostenuta abbia condotto di fatto ad un incremento di valore corrispondente: dato il suo carattere di costo finalizzato all'aumento del valore, esso deve essere computato in misura corrispondente all'importo effettivamente pagato (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 258 e dottrina ivi citata). 3.3. Non possono invece essere fatte valere le spese che sono state dedotte nella determinazione del reddito o dell'utile nell'ambito della tassazione ordinaria (art. 134 cpv. 2 LT). La legge tributaria prevede la deduzione dai proventi della sostanza immobiliare privata delle spese di manutenzione, delle spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, dei premi di assicurazione e delle spese di amministrazione da parte di terzi (art. 31 cpv. 2 LT). Per costante giurisprudenza sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività (p. es. RDAT II-1992 p. 207; RDAT II-1993 p. 390). Ai fini della determinazione del reddito imponibile non sono invece deducibili le "spese di acquisto, di fabbricazione o di miglioria di beni patrimoniali" (art. 33 lett. d LT). 3.4. Per quanto concerne l'onere della prova, in ambito fiscale vale il principio in base al quale l'autorità deve sostanziare l'esistenza di elementi che fondano o aumentano il carico impositivo, mentre i fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l'erario devono essere dimostrati dal contribuente (p. es. DTF 133 II 153 consid. 4.3 p. 158). Secondo giurisprudenza, la prova delle spese sostenute a tale titolo avviene di regola mediante presentazione di fatture quietanzate o di altri documenti giustificativi (sentenza TF 2C_1186/2016 del 24 aprile 2017 consid. 4.3 con riferimenti a giurisprudenza e dottrina). 4. 4.1. Per quanto concerne i costi di miglioria che il venditore avrebbe sostenuto, si è già ricordato come, al momento della presentazione della dichiarazione, il ricorrente avesse fatto valere spese per fr. 110'500.–, senza tuttavia produrre alcuna prova. In seguito alla richiesta di documentazione sottopostagli dall'UT, aveva poi esibito un avviso di addebito del suo conto bancario, dal quale risultava il versamento dell'importo citato sul conto della _____ AG. Sennonché il versamento era avvenuto il 30 giugno 2022, cioè poco dopo la richiesta di documentazione inviata dall'autorità di tassazione (lettera del 24 giugno 2022). Con il reclamo contro la decisione di tassazione, il contribuente ha poi prodotto un conteggio ("Schlussrechnung"), non datato, nel quale la _____ AG ha elencato gli interventi eseguiti, attribuendo a ciascuna voce un costo. Il conteggio non si può

considerare come una fattura, non solo perché non datato ma anche perché non viene trattenuta l’IVA e comunque non vi figura la quietanza. Solo nell’ambito della procedura di ricorso, dopo che la Camera di diritto tributario ha avvertito il ricorrente della possibilità di una reformatio in peius, così come di una possibile trasmissione degli atti al Ministero Pubblico per quanto di sua competenza, ha ammesso che i lavori non sarebbero stati eseguiti dalla _____ AG, che ha funto meramente da prestanome, ma piuttosto dalla _____ AG. Quest’ultima avrebbe “realizzato la pianificazione della costruzione e la ristrutturazione principalmente da sola e in collaborazione con il padre (_____, ditta individuale), che si è occupato di gran parte dei lavori interni” (cfr lettera del 6 giugno 2023 alla Camera di diritto tributario). Tuttavia, “a causa di problemi di liquidità”, le opere eseguite non sarebbero ancora state fatturate né pagate. 4.2. Alla luce delle affermazioni del ricorrente nella procedura di ricorso, è confermato che il versamento di fr. 110'500.- dal ricorrente alla _____ AG era stato eseguito solo per trarre in inganno il fisco ticinese, che aveva preteso la prova del pagamento dei costi di miglioria fatti valere. Del resto, era già inspiegabile la data del bonifico, eseguito mezz’anno dopo la vendita dell’appartamento e solo dopo la richiesta di documentazione inoltrata dal fisco cantonale. Dall’estratto del conto bancario del ricorrente, prodotto a sua volta in seguito alla lettera del 23 maggio 2023 della Camera di diritto tributario, si evince del resto che, il giorno precedente l’ordine di pagamento a favore della _____ AG, cioè il 29 giugno 2022, l’importo di fr. 111'000.- era stato bonificato sul conto dell’insorgente da parte della _____ AG. Indipendentemente dalla questione dell’effettiva esecuzione delle opere e dalla determinazione del loro esecutore, l’aspetto decisivo è l’ammissione del ricorrente, contenuta sempre nella lettera del 6 giugno 2023 alla Camera di diritto tributario, di non avere ancora “saldo” i costi sostenuti, che non sarebbero neppure ancora stati fatturati, “a causa di problemi di liquidità”. Non si vede come il ricorrente possa pretendere di dedurre dall’utile immobiliare dei costi che non sono (ancora) stati sostenuti. È comunque insolito che non sia stata prodotta alcuna fattura neppure per l’acquisto del materiale, che sarebbe servito all’esecuzione delle opere, anche nel caso in cui i lavori fossero stati compiuti dallo stesso contribuente e/o da suo padre. 4.3. In queste circostanze, indipendentemente dalla loro qualifica come costi di manutenzione o di miglioria, i costi fatti valere dal ricorrente non possono essere dedotte dall’utile immobiliare, non essendo comprovato né che le spese siano state effettivamente pagate né da parte di chi. Senza contare che non è nemmeno stato accertato chi, in definitiva, abbia eseguito i lavori, ritenuto che il preteso esecutore, lo stesso ricorrente e/o suo padre, non avrebbe ancora fatturato le sue prestazioni. 5. 5.1. Sebbene la questione non sia più decisiva, si deve tuttavia riconoscere che la decisione impugnata si rivela legittima anche nella misura in cui ha qualificato i costi, per la maggior parte, come spese di manutenzione e non di miglioria. 5.2. In una sentenza dell’11 febbraio 2015 (2C_674/2014 e 2C_675/2014), il Tribunale federale si è confrontato con un ricorso, interposto dall’amministrazione fiscale del Canton Vallese contro una sentenza della Commissione di ricorso in materia fiscale dello stesso Cantone. I contribuenti avevano venduto un appartamento, dopo aver rifatto la cucina, i bagni, i pavimenti e dopo aver ritinteggiato le pareti. L’autorità fiscale aveva negato la deduzione delle spese sostenute, che aveva qualificato manutenzione. La Commissione di ricorso, tuttavia, aveva accolto il ricorso dei venditori, sostenendo che gli interventi effettuati prima della vendita avevano “rimesso a nuovo” l’appartamento e ne avevano facilitato la vendita. Il fisco cantonale aveva allora adito la Suprema Corte, che come detto ha accolto il ricorso e annullato la decisione della Commissione di ricorso cantonale. Il Tribunale federale ha ricordato che la

deduzione delle spese sostenute dipende dal fatto che siano servite alla manutenzione o a incrementare il valore dell'immobile e non dal fatto che lo abbiano "rimesso a nuovo" o ne abbiano favorito la vendita. Quando si tratta della sostituzione di cucine, bagni e pavimenti, in particolare, si deve verificare se le nuove installazioni hanno un valore o uno standard qualitativo superiore rispetto a quello precedente. In tal caso, potrebbe essere giustificata una deduzione parziale dei costi. L'Alta Corte ha allora rinviato gli atti al fisco cantonale, perché procedesse al confronto del valore e della qualità delle installazioni esistenti rispetto a quelle nuove. Da parte sua, la Camera di diritto tributario, in una sentenza del 4 aprile 2022 (n. 80.2022.23), ha a sua volta affermato che la deduzione delle spese sostenute dal venditore di un immobile dipende dal fatto che siano servite alla manutenzione oppure a incrementare il valore dell'immobile e non dal fatto che lo abbiano "rimesso a nuovo" o ne abbiano favorito la vendita. In base alla documentazione prodotta dal ricorrente, tutte le spese sostenute nei pochi mesi intercorsi fra l'acquisto e la vendita dell'immobile costituivano costi di manutenzione, come tali non deducibili dall'imposta sugli utili immobiliari (cfr. anche la sentenza CDT n. 80.2020.266 dell'11 luglio 2023 consid. 5).

5.3. Il Tribunale federale ha addirittura recentemente abbandonato la propria giurisprudenza in merito alla cosiddetta "nuova costruzione dal punto di vista economico" ed ha deciso che le spese per lavori di risanamento totale o per una ristrutturazione o un ampliamento completi sono deducibili come spese di manutenzione nella misura in cui, per il loro carattere oggettivo-tecnico, servono a ripristinare l'immobile nello stato precedente e quindi hanno un effetto di mantenimento del valore (DTF 149 II 27 consid. 4).

5.4. Nel caso in esame, mancando ogni fattura relativa alle opere eseguite, è ben difficile verificare un eventuale miglioramento dello standard qualitativo delle installazioni. Spetterebbe in ogni caso al ricorrente la prova dell'esistenza di eventuali costi di miglioria, nell'ambito del rinnovo dell'appartamento venduto. La questione non merita di essere ulteriormente approfondita, poiché come già rilevato non è neppure provato il pagamento dei costi litigiosi.

5.5. Anche l'importo di fr. 3'000.-, ammesso in deduzione dall'autorità fiscale, con riferimento alla sostituzione della cucina, deve essere stralciato. A questo riguardo, la decisione impugnata deve essere riformata a svantaggio del contribuente, come prospettato nella lettera del 23 maggio 2023, conformemente all'art. 230 cpv. 2 seconda frase LT. II.

Provvigione per mediazione

6. 6.1. Con specifico riferimento alla provvigione posta in deduzione e pari a fr. 30'000.-, l'UT l'ha ammessa quasi interamente, ovvero per fr. 26'925.-, importo in sé non contestato dal ricorrente. Nella missiva del 23.05.2023 inviata a RI 1, questa Camera ha tuttavia sollevato delle perplessità al riguardo e ha chiesto ulteriore documentazione anche a tale proposito.

6.2. Secondo il già citato art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento, fra gli altri, i costi di acquisto e di vendita, quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo e le provvigioni usuali debitamente comprovate versate a un mediatore. Il Tribunale federale ha stabilito che le condizioni, cui la prassi in vigore nel Canton Zurigo subordina il riconoscimento della deducibilità della provvigione pagata ad un mediatore, sono conformi sia all'art. 12 della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID) sia alla disciplina legislativa federale del contratto di mediazione. Si tratta dei requisiti che seguono:

- conclusione di un contratto di mediazione civilisticamente valido secondo ai sensi degli artt. 412 ss. CO;
- conclusione del contratto con una terza persona;
- attività di indicazione o di interposizione del mediatore, che conduce alla conclusione d'un contratto di compravendita;
- pagamento dell'onorario dovuto;
- limitazione della deduzione della provvigione alla misura usuale.

Se tali condizioni non sono adempiute, non vi è alcun costo deducibile. Trattandosi di un elemento

che riduce l'onere fiscale del contribuente, la prova è a suo carico (sentenza del Tribunale federale del 28 marzo 2008 n. 2C_479/2007 consid. 2.2; v. anche la sentenza del 29 maggio 2009 n. 2C_119/2009, in RF 64/2009 p. 655 = RDAF 2009 II p. 453, consid. 2.3). 6.3. Per quanto concerne la pretesa provvigione di fr. 30'000.- versata alla _____ AG, l'avviso di accredito prodotto dal contribuente indica che il bonifico è stato eseguito da _____, uno degli acquirenti dell'immobile, con la causale "Reservation _____". Non si fa alcun riferimento ad un contratto di mediazione e del resto non si comprende perché sia l'acquirente a dover pagare la provvigione. Interpellato dalla Camera di diritto tributario in merito al contratto stipulato con la _____ AG, l'insorgente, dopo aver nuovamente lamentato un "malinteso" ed aver definito "sproporzionata" anche la pretesa di ottenere una prova documentale del contratto e del pagamento dell'onorario, ha sostenuto che la società in questione lavorerebbe "secondo il principio della semplicità" e sulla base di una "stretta di mano", senza "un impegno contrattuale". Manca di conseguenza ogni prova dell'esistenza del contratto di mediazione come pure dell'avvenuto pagamento dell'onorario da parte del ricorrente, che vorrebbe dedurre il relativo importo dall'utile immobiliare. A mente del ricorrente l'importo di fr. 30'000.- costituirebbe un deposito richiesto dall'intermediario all'acquirente, da dedursi poi dal prezzo di acquisto. Il venditore "riceve quindi solo l'importo netto, dopo l'ulteriore deduzione della trattenuta d'imposta del Comune responsabile". Di conseguenza, "la prova del pagamento della tassa è...il pagamento di prenotazione dell'acquirente". Non si vede cosa c'entri la "trattenuta d'imposta del Comune", con ciò probabilmente intendendosi il deposito dell'imposta sugli utili immobiliari. In ogni caso non è stato prodotto alcun contratto di mediazione né è stato provato il pagamento della provvigione da parte del ricorrente che, peraltro,), società con cui ha pertanto chiari legami. 6.4. Ne discende che la deduzione della provvigione non trova giustificazione nella documentazione in esame e la decisione di tassazione è riformata di conseguenza, anche in questo caso a svantaggio del contribuente. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. § Di conseguenza, la decisione è riformata a svantaggio del contribuente, nel senso che, nel calcolo dell'utile imponibile, sono stralciati i costi di costruzione e di miglioria (fr. 3'000.-) e le provvigioni versate (fr. 26'925.-), con la conseguenza che l'utile imponibile è elevato a fr. 235'015.-.

2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di _____ fr. 1'000.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.- per un totale di _____ fr. 1'100.- sono a carico del ricorrente. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Lucerna, entro 30 giorni (art. 73 LA per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: _____ Il segretario: _____