

TI_GERICHTE 80.2024.215 vom 21. Dezember 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-12-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2024.215

FR: TI_GERICHTE 80.2024.215 du 21 décembre 2015

IT: TI_GERICHTE 80.2024.215 del 21 dicembre 2015

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: trasferimenti imponibili, scioglimento di comproprietà, conguaglio in denaro, differimento escluso

Erwägungen

E. 16

febbraio 2011, iscritto a Registro fondiario a far tempo dal 18 marzo 2011, le sorelle RI 1 e _____ hanno sciolto la comproprietà e frazionato il fondo n. _____ RFP _____. Dal suddetto fondo di 2'660 m² sono stati ricavati tre mappali: · il nuovo mapp. n. _____, di 413 m², su cui sorgeva anche l'abitazione; · il mapp. n. _____ di 800 m², su cui sorgeva la stalla; · il mapp. n. _____ di 1'447 m², composto di prato e strada. Il mapp. n. _____ è stato attribuito a RI 1, mentre i mappali n. _____ e n. _____ a _____. Inoltre, _____ avrebbe versato alla sorella, a titolo di conguaglio, un importo di fr. 60'000.■, “ritenuto che l'attuale aggravio ipotecario [sarebbe stato] assunto integralmente dalla signora _____ e [avrebbe gravato] solo il nuovo mapp. _____”. Nel contempo e con il medesimo rogito, RI 1 donava il mappale n. _____ alla figlia _____, libero da ogni aggravio ipotecario. L'istromento notarile specificava che “ un'eventuale imposta sugli utili immobiliari verrà soluta conformemente all'art. 127 della LT [...], ritenuto che quella per il conguaglio sarà pagata dalla proprietaria del mapp. n. _____”. B. Con decisione del 26 novembre 2015, l'RS 1 (di seguito: UT) ha notificato a RI 1 la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, allestita d'ufficio, in quanto la contribuente aveva presentato la dichiarazione in bianco. L'imposta era calcolata come segue:

Valore di alienazione	110'000	Valore di investimento
deducibile		12'950
Costi di acquisto e di vendita		3'000
Utile imponibile		94'050
Imposta dovuta (durata > 30 anni, aliquota 4%)	3'762	

La decisione era così motivata: Ai sensi dell'art. 124 LT viene imposto lo scioglimento della comproprietà iscritto a registro fondiario il 18.03.2011. A seguito del frazionamento della part. _____ RFP di _____ il mappale _____, nuovo stato, viene attribuito alla signora RI 1 mentre i nuovi mappali _____ e _____ vengono assegnati alla Signora _____. A valere quale conguaglio la Signora _____ verserà un importo di fr. 60'000.■ alla signora RI 1. Oltre a ciò l'ipoteca di fr. 100'000.■ gravante l'originaria part. _____ viene assunta integralmente dalla Signora _____ e andrà a gravare solo il nuovo mappale _____. Questo significa che oltre al conguaglio di fr. 60'000.■ il valore della cessione viene aumentato di fr. 50'000.■ che corrisponde alla metà del debito assunto dalla nuova proprietaria del mappale _____. Quale deduzione viene ammesso il corrispettivo

valore di stima di 20 anni fa unitamente alla quota parte del 50% delle spese legate all'operazione. L'imposta sugli utili immobiliari viene assunta [...] dalla proprietaria del mappale _____, nuovo stato, Signora RI 1. Il fatto che tale corrispettivo non sia ancora stato versato è ininfluenza ai fini dell'imposta sugli utili immobiliari che si basa su quanto pattuito tramite l'atto notarile appena citato. C. Il 21 dicembre 2015, RI 1 presentava reclamo contro la tassazione, argomentando che "le cifre indicate, conguaglio Fr. 60'000. ■ a [suo] favore, debito ipotecario Fr. 100'000. ■ a carico di _____, [avevano] l'unico scopo di compensare equamente il valore della comproprietà divisa". Con lettera del 25 gennaio 2016, l'avv. _____, rappresentante della contribuente e della sorella, integrava il reclamo, aggiungendo che "invece dei previsti Fr. 60'000. ■ pattuiti con il rogito n. _____ del 16.2.2011, [...] ne ha ricevuti solo Fr. 35'000. ■ in quanto la sorella _____ ha venduto ad un prezzo inferiore di quanto calcolato in occasione dello scioglimento". D. Con decisione del 24 ottobre 2024, l'UT ammetteva il reclamo "come a domanda", rettificando il valore di alienazione in fr. 85'000.■. Nel contempo, riduceva anche il "valore di stima di 20 anni fa" da fr. 12'950.■ a fr. 4'216.-. Pertanto, l'imposta dovuta ammontava a fr. 3'111.35 (4% di fr. 77'784.■). E. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, RI 1 si aggrava contro la decisione su reclamo. Premettendo che, il 16 febbraio 2011, lei e la sorella _____ avevano sciolto la comproprietà del mappale _____ di _____, frazionandolo e creando altri due nuovi mappali, il _____ e il _____, intavolati a nome della sorella e che, nel contempo, la ricorrente aveva donato alla figlia _____ la nuova particella n. _____; l'insorgente afferma di non aver venduto niente e di non essere a conoscenza del fatto "di aver fatto reclamo su una tassa (TUI), anche perché non [aveva] ricevuto nessuna decisione prima di questa". F. Nelle sue osservazioni al ricorso, l'UT "fa notare come la tassazione sia riferita allo scioglimento della comproprietà a suo tempo operato" e rileva che "il reclamo era stato presentato dalla contribuente in data 21 dicembre 2015 con chiaro riferimento alla decisione di prima istanza datata 26 novembre 2015". Diritto 1. Con il suo ricorso, RI 1 sostiene di non essere "a conoscenza di aver fatto un reclamo su una tassa (TUI), anche perché non h[a] ricevuto nessuna decisione prima di questa, che rit[iene] di non dover[e]". La ricorrente solleva dunque due censure, una formale ed una materiale. La prima riguarda il ricevimento della decisione di tassazione e il conseguente reclamo. Nel merito, l'insorgente ritiene invece di non dover corrispondere alcuna imposta sugli utili immobiliari. 2. 2.1. Per quanto attiene alla censura formale sollevata dalla ricorrente, ovvero il ricevimento della decisione di tassazione e il conseguente reclamo, ai sensi dell'art. 213 LT, in materia di imposizione degli utili immobiliari, in mancanza di norme particolari sono applicabili per analogia le disposizioni della procedura ordinaria di tassazione (art. 195-208 LT). L'autorità di tassazione notifica la tassazione all'alienante (art. 216 cpv. 1 LT). Contro la notifica di tassazione è dato reclamo secondo gli articoli 206-208 e ricorso secondo gli articoli 227-231 (art. 216 cpv. 2 LT). 2.2. Come visto, l'UT notifica la decisione di tassazione all'alienante. Nella fattispecie, la decisione di tassazione è stata notificata alla ricorrente, in _____ ad _____, con la data del 26 novembre 2015. I rimedi giuridici in calce alla decisione invitavano la contribuente a voler presentare il reclamo per iscritto all'RI 1 entro 30 giorni dalla sua notifica. Il 21 dicembre 2015, la ricorrente inoltrava personalmente "regolare RECLAMO contro la notifica della tassazione sugli utili immobiliari intimata in data 26.11.2015", con la motivazione che "le cifre indicate, conguaglio Fr. 60'000.■ a mio favore, debito ipotecario Fr. 100'000.■ a carico di _____, [avevano] l'unico scopo di compensare equamente il valore della

comproprietà divisa”. Chiedeva altresì di essere sentita per poter chiarire gli accordi risultanti dall’istromento notarile e informare correttamente l’autorità. 2.3. Ora, sostenere di non essere “ a conoscenza di aver fatto un reclamo su una tassa (TUI) ” come afferma la ricorrente, appare quantomeno temerario. Infatti, il 22 dicembre 2015 alla ricorrente veniva confermata da parte dell’autorità di tassazione la ricezione del reclamo contro la decisione di tassazione dell’imposta sugli utili immobiliari. In più, la si avvertiva che non sempre i reclami potevano essere evasi in tempi brevi e che il reclamo non avrebbe sospeso l’obbligo di pagamento per cui, in caso di mancato pagamento dell’imposta entro 30 giorni dalla scadenza, avrebbero potuto essere computati gli usuali interessi di ritardo. Inoltre, il reclamo presentato dall’insorgente è stato successivamente menzionato (con tanto di data, 21.12.2015) anche dal notaio _____, che si era occupato dello scioglimento della comproprietà, e completato con l’affermazione che la ricorrente aveva ricevuto “ solo Fr. 35’000.■ in quanto la sorella _____ [aveva] venduto ad un prezzo inferiore di quanto calcolato in occasione dello scioglimento ”. Ancora il 10 agosto 2023, l’UT contattava per email l’avv. _____, chiedendo se rappresentava ancora le signore RI 1 e _____ “ in ottica di una soluzione delle pendenze ”. L’avv. _____ non avrebbe risposto al messaggio. Pertanto, l’UT ha notificato la decisione dopo reclamo direttamente alla reclamante. Poiché tutto porta a dire che la ricorrente era perfettamente a conoscenza della decisione di tassazione ■ che aveva personalmente impugnato con tempestivo reclamo ■ la censura formale sollevata deve essere rigettata. 3. Nel suo ricorso, la ricorrente si limita ad affermare di non dovere alcuna imposta sugli utili immobiliari (“ che ritengo di non dover[e] ”). Il ricorso non è dunque motivato e nessun documento probatorio è stato allegato o almeno designato esattamente. La sua ricevibilità è pertanto perlomeno dubbia (art. 227 cpv. 2 LT). Ci si confronterà comunque con il calcolo dell’imposta intrapreso dall’autorità di tassazione. 4. 4.1. Lo Stato preleva un’imposta sugli utili immobiliari (art. 1 cpv. 1 lett. d LT), il cui oggetto è rappresentato dai guadagni realizzati con il trasferimento della proprietà di immobili o di parti di esso, che appartengono alla sostanza privata o aziendale del contribuente (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). 4.2. Per l’imposta sugli utili immobiliari, è imponible il trasferimento di proprietà immobiliari e qualsiasi negozio giuridico i cui effetti, riguardo al potere di disporre del fondo, sono parificabili economicamente, a quelli di un trasferimento di proprietà (art. 124 cpv. 1 LT). È in particolare imponible lo scioglimento delle proprietà collettive (art. 124 cpv. 2 lett. c LT). L’utile imponible 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). 4.3. L’imposizione degli utili immobiliari è differita tra gli altri, in caso di scioglimento delle comunioni ereditarie come pure delle altre proprietà collettive, per queste ultime solo quando la divisione avviene in natura e senza conguaglio in denaro (art.

125 cpv. 1 lett. c LT). 5. 5.1. Nella fattispecie, come ricordato in narrativa, la ricorrente ha sottoscritto, in data 16 febbraio 2011, un rogito che prevedeva dapprima lo scioglimento della comproprietà con la sorella sul fondo n. _____ RFD _____ e il suo frazionamento in tre particelle (n. _____, _____ e _____) e, in seguito, la donazione del mapp. _____ (nuovo stato) alla figlia _____. Esaminando il contenuto dell'istromento notarile no. _____, redatto dall'avv. _____, emerge che lo stesso ha dato luogo a differenti trasferimenti di proprietà che rientrano nel campo d'applicazione dell'imposta sugli utili immobiliari e, più precisamente: · lo scioglimento della comproprietà delle sorelle RI 1 e _____ e · la donazione alla figlia _____. Se per la donazione alla figlia della ricorrente, la legge prevede espressamente il differimento dell'imposizione ex art. 125 cpv. 1 lett. a LT, per lo scioglimento della comproprietà il discorso è diverso. 5.2. La legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID; RS 642.14), all'art. 12 cpv. 3 lett. a dispone che l'imposizione è differita in caso di trapasso di proprietà in seguito a successione (devoluzione, divisione, legato), a anticipo ereditario o a donazione. Nella legge cantonale, i casi di differimento in questione sono ripresi in due lettere dell'art. 125 cpv. 1 LT. Per l'art. 125 cpv. 1 lett. a LT è previsto il differimento dell'imposizione in caso di trasferimento per successione, legato, donazione o altro contratto soggetto all'imposta di successione o donazione. L'art. 125 cpv. 1 lett. c LT, invece, stabilisce il differimento nei casi: · di scioglimento delle comunioni ereditarie, indipendentemente dal fatto che esso comporti o meno il versamento di conguagli in denaro; · di scioglimento di comproprietà e di proprietà comuni in cui vi è mera divisione in natura priva di conguagli in denaro (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 122 s.; inoltre, sentenza CDT n. 80.2000.00053 del 6 giugno 2000, in: RDAT II-2000 n. 11t). Ne consegue che beneficia del differimento dell'imposizione non solo il trasferimento per donazione o per successione ma anche la divisione di una comunione ereditaria. In altre parole, se la proprietà di un immobile è passata per successione a diversi eredi, il successivo scioglimento della comunione ereditaria è a sua volta al beneficio del differimento dell'imposizione dell'utile immobiliare, anche nel caso in cui un solo coerede riprenda l'intero immobile. Diverso è invece il caso dell'immobile in comproprietà. L'eventuale scioglimento di quest'ultima forma di proprietà collettiva sfugge all'imposizione immediata solo qualora avvenga "in natura e senza conguaglio in denaro" (art. 125 lett. c LT). Se, pertanto, un comproprietario acquista le quote di comproprietà degli altri comproprietari, si verifica un trasferimento soggetto all'imposizione ex art. 124 cpv. 2 lett. c LT. 5.3. Nella fattispecie, la ricorrente ha mantenuto unicamente 413 m² rispetto all'intera superficie (2'660 m²) ed ha ricevuto dalla sorella a titolo di conguaglio l'importo di fr. 60'000.■ (secondo il rogito); la sorella si è pure assunta l'onere ipotecario che gravava l'intero terreno (valore complessivo: fr. 100'000.■). La sorella ha invece beneficiato dei 2'247 m² restanti, suddivisi nei nuovi mapp. n. _____ e n. _____. Nella decisione di tassazione, l'UT ha calcolato il valore di alienazione in fr. 110'000.■, ovvero fr. 60'000.■ di conguaglio e fr. 50'000.■ quale metà del debito ipotecario gravante il mapp. _____ (vecchio stato). Dopo il reclamo, l'UT ha diminuito il valore di alienazione a fr. 85'000.■, considerando un conguaglio di fr. 35'000.■ in quanto, come richiesto dai reclamanti, " la sorella _____ ha venduto ad un prezzo inferiore di quanto calcolato in occasione dello scioglimento " (v. reclamo 25.01.2016 dell'avv. _____). Con il ricorso, RI 1 sostiene di non dover pagare alcuna imposta sull'utile immobiliare. 5.4. In casu non si è realizzato uno scioglimento della proprietà collettiva "in natura e senza conguaglio in

denaro". Ne discende che il differimento dell'imposizione ex art. 125 lett. c LT per rapporto alla cessione della quota di comproprietà di tale particella è escluso. Poiché la ricorrente è stata compensata con un conguaglio e con l'assunzione da parte dell'altra comproprietaria di metà del mutuo ipotecario gravante il fondo n. 304 (vecchio stato), si è verificato un trasferimento di proprietà a titolo oneroso soggetto all'imposizione ex art. 124 cpv. 2 lett. c LT. In altri termini, la sorella _____ ha parzialmente acquistato la quota di comproprietà della ricorrente. Il conguaglio è considerato alla stregua di un compenso per un'alienazione parziale secondo l'art. 124 lett. c LT. L'imposizione riguarderà quindi unicamente la parte eccedente la quota di comproprietà o la quota di partecipazione ideale alla proprietà comune (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 85 e p. 123). Nella fattispecie, la parte eccedente corrisponde a 917 m². Infatti, a seguito dello scioglimento della proprietà collettiva, la sorella _____ possedeva 2'247 m² della particella 304 (vecchio stato). Prima dello scioglimento, la sua quota corrispondeva a 1'330 m² (1/2; v. piano di mutazione valido fino al 19.02.2011, agli atti). Viceversa, dopo lo scioglimento della comproprietà alla ricorrente sono rimasti 413 m² del mappale no. 304 (vecchio stato) su 1'330 m². I 917 m² ceduti alla sorella _____ sono stati compensati da quest'ultima con il pagamento di un conguaglio di fr. 60'000.■ ■ come da rogito ■ e l'assunzione della quota di metà dell'ipoteca gravante il fondo n. _____ prima dello scioglimento (fr. 50'000.■). 5.5. Nella misura in cui ha assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari l'utile conseguito dalla ricorrente con lo scioglimento della comproprietà, la decisione impugnata è pertanto legittima. 6. 6.1. Per quanto concerne il calcolo dell'utile imponibile, si è detto che, in accoglimento del reclamo, l'UT ha diminuito il "valore di alienazione" a fr. 85'000.■ (fr. 50'000.■ + fr. 35'000.■) perché la ricorrente sostiene di non avere mai ricevuto l'intero importo pattuito nel rogito, ovvero il conguaglio di fr. 60'000.■. 6.2. L'art. 131 cpv. 1 LT dispone che il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile o dalla contrattazione. Nel valore di alienazione rientrano tutte le prestazioni effettuate dall'acquirente nei confronti dell'alienante, purché siano in relazione causale con l'alienazione e debbano pertanto essere qualificate come controprestazioni per il trasferimento di immobili o diritti ad essi relativi. È peraltro irrilevante quale forma assuma tale controprestazione. Perlopiù il prezzo di vendita viene pagato in denaro; tuttavia, entrano in considerazione anche prestazioni di cose, quali fondi (è il caso della permuta), cartevalori, crediti, prestazioni accessorie, la concessione di diritti d'uso all'alienante, l'assunzione di obblighi dell'alienante, la remissione di debiti a favore dell'alienante, ecc. (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 209 e dottrina citata). La legge tributaria pone, dunque, come primo criterio di determinazione del valore di alienazione, il riferimento al valore risultante dall'atto notarile. All'atto pubblico la legge attribuisce un'efficacia probatoria superiore (art. 9 CC). Il contribuente può allora pretendere che per il calcolo dell'utile ci si fondi sul valore che figura nel rogito; tuttavia, l'autorità fiscale può provare che il prezzo indicato nel rogito non corrisponde al prezzo pattuito per il trasferimento della proprietà sull'immobile, per il fatto che sono state convenute o effettuate altre prestazioni particolari. Accanto al riferimento al valore risultante dall'atto pubblico, la legge prevede il riferimento al valore risultante dalla contrattazione, per quei trasferimenti che non sono effettuati mediante atto pubblico (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 210 e dottrina citata). 6.3. L'obbligo dell'atto pubblico si estende ai punti oggettivamente essenziali (parti, dati relativi all'immobile e prezzo di acquisto). Alle transazioni immobiliari si applicano requisiti particolarmente severi per quanto riguarda il prezzo di acquisto. Tutte le prestazioni che le parti contraenti pattuiscono quale corrispettivo globale per il trasferimento della proprietà dell'immobile

devono essere coperte dalla forma dell'atto pubblico. L'insieme di tutte le prestazioni che l'acquirente deve apportare al venditore in base al contratto come corrispettivo per il trasferimento della proprietà dell'immobile è determinante per la definizione del ricavo della vendita. È irrilevante a quale titolo, dal punto di vista civilistico, il venditore percepisca tali prestazioni (Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zurigo 2021, § 10, n. 74, p. 338 s.; inoltre sentenza TF 5A.33/2006 del 24.4.2007 consid. 4).

6.4. Secondo l'art. 9 cpv. 1 CC, i registri pubblici ed i pubblici documenti fanno piena prova dei fatti che attestano, finché non sia dimostrata l'inesattezza del loro contenuto. Questa prova, secondo l'art. 9 cpv. 2 CC, non è soggetta ad alcuna forma speciale. Dell'efficacia probatoria rafforzata, prevista dall'art. 9 cpv. 1 CC, beneficiano in particolare gli atti pubblici prescritti imperativamente dal diritto privato federale (p. es. art. 184 CC e art. 216 cpv. 1 CO; Wolf, in: Hausheer/Walter [a cura di], Berner Kommentar, vol. I/1, Einleitung, 2012, n. 8 s. ad art. 9 CC). Perché trovi applicazione l'art. 9 CC è necessario che l'atto pubblico sia stato stipulato almeno essenzialmente in modo ineccepibile (Wolf, loc. cit., n. 36). Fra i presupposti di validità rientra il consenso delle parti (Wolf, loc. cit., n. 38). La presunzione legale dell'esattezza del documento non è inconfutabile (art. 9 cpv. 1 CC; cfr. anche la sentenza del Tribunale federale n. 2C_662/2013 del 2 dicembre 2013 consid. 3.4). Tuttavia, se non è possibile dedurre altro dalla volontà contrattuale delle parti contraenti, si deve presumere che il prezzo di acquisto risultante dall'atto pubblico si estenda a tutti i valori trasferiti e rifletta il valore di mercato di tutti questi valori (Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, op. cit., § 10, n. 77, p. 342).

6.5. Nel caso in disamina, non è contestato che la sorella _____ si sia assunta l'intero debito ipotecario gravante il mapp. n. _____ (vecchio stato). Poiché nel valore di alienazione rientrano tutte le prestazioni effettuate dall'acquirente nei confronti dell'alienante, purché siano in relazione causale con l'alienazione e debbano pertanto essere qualificate come controprestazioni per il trasferimento di immobili o diritti ad essi relativi, l'assunzione del debito di fr. 50'000.■ fa parte del prezzo di alienazione. Allo stesso modo, deve essere considerato il conguaglio versato a contanti dalla sorella. Dal rogito risulta che tale conguaglio avrebbe dovuto essere di fr. 60'000.■. Tuttavia, nel reclamo, l'avv. _____ sostiene che RI 1 abbia ricevuto unicamente fr. 35'000.■, perché “ la sorella _____ ha venduto ad un prezzo inferiore di quanto calcolato in occasione dello scioglimento ”. Tale affermazione non è comprovata da alcuna pezza giustificativa. La decisione di ridurre il valore di alienazione da fr. 110'000.■ a fr. 85'000.■ appare pertanto ingiustificata.

7. 7.1. Per quanto concerne il valore di investimento, con la decisione impugnata l'autorità di tassazione ha ridotto il “valore di stima di 20 anni fa” da fr. 12'950.■ a fr. 4'216.■. 7.2. Secondo l'art. 129 cpv. 1 LT il valore di investimento è il valore di acquisto aumentato dei costi di investimento. Per l'art. 129 cpv. 2 LT, in caso di proprietà di durata superiore a venti anni l'alienante può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data. 7.3. Poiché la ricorrente era proprietaria del fondo da oltre 30 anni, l'UT ha calcolato l'imposta applicando l'art. 129 cpv. 2 LT. Nella decisione di tassazione del 26 novembre 2015, ha stabilito il valore d'investimento in fr. 12'950.■. Per giungere a tale importo, ha dapprima stabilito la proporzione fra i valori dei fondi nati dal frazionamento, basandosi sul valore di stima ufficiale in vigore al momento dello scioglimento della comproprietà. Ne è risultato che il valore del nuovo mapp. _____ (fr. 117'924.■) corrispondeva al 43% del valore di stima totale, mentre il valore dei mapp. 1074 _____ e _____ (fr. 154'980.■) corrispondeva al 57%. Quale valore di

investimento, l'autorità fiscale ha considerato la metà del 43% del valore di stima ufficiale in vigore 20 anni prima, relativo tuttavia al nuovo mapp. _____ (fr. 60'230.■). Il calcolo in questione è perlomeno opinabile, se si considera che la ricorrente ha ceduto alla sorella una quota ideale del preesistente mapp. _____, che è stato stimato nel 7% dell'intera superficie. Se si considerasse semplicemente il 7% del valore di stima ufficiale in vigore 20 anni prima, riferito all'intero mapp. _____ preesistente, si giungerebbe al valore di fr. 9'028.■. È vero che anche questo importo dovrebbe poi essere corretto, per considerare che l'unica abitazione esistente è stata attribuita al nuovo mapp. _____ e non alle altre parcelle ricavate dallo scioglimento della comproprietà. Ancor meno comprensibile è il calcolo del valore di investimento adottato nella procedura di reclamo. Con la decisione impugnata, il fisco cantonale ha considerato quale valore di investimento il 7% del solo valore di stima ufficiale (in vigore 20 anni prima) del nuovo mapp. _____, cioè il 7% di fr. 60'230.■. 7.4. Anche il calcolo del valore di investimento, su cui si basa la decisione impugnata, è dunque problematico. Il valore d'investimento si avvicina comunque più a quello calcolato con la prima decisione che a quello stabilito con la decisione su reclamo. 8. Riassumendo, il valore di alienazione dovrebbe essere elevato da fr. 85'000.■ a fr. 110'000.■, mentre quello di investimento dovrebbe essere elevato da fr. 4'216.■ a circa fr. 10'000.■. L'utile imponibile dovrebbe conseguentemente essere aumentato rispetto a quello che risulta dalla decisione impugnata. Secondo l'art. 230 cpv. 1 LT, la Camera di diritto tributario decide le questioni di ordine e di merito in base alle risultanze dell'istruttoria senza essere vincolata alle proposte delle parti ed alla tassazione impugnata. Per l'art. 230 cpv. 2 LT essa prende la sua decisione fondandosi sui risultati dell'inchiesta. Sentito il ricorrente, può modificare la tassazione anche a svantaggio del medesimo. Nella fattispecie, per economia di giudizio si giustifica la rinuncia ad una modifica della tassazione a svantaggio della ricorrente. L'utile imponibile è infatti assoggettato all'imposta con l'aliquota del 4%. Ne consegue che la modifica della tassazione comporterebbe un incremento dell'imposta di poche centinaia di franchi. Prima però dovrebbe essere ancora garantito il diritto di essere sentiti sia della contribuente sia dell'autorità di tassazione. Il ricorso è conseguentemente respinto. 9. Visto l'esito del ricorso, la tassa di giustizia e le spese di procedura sono poste a carico della ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 500.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 580.– sono a carico della ricorrente. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Lucerna, entro 30 giorni (art. 73 LAI 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.