

TI_GERICHTE 80.2024.44 vom 31. Januar 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-01-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2024.44

FR: TI_GERICHTE 80.2024.44 du 31 janvier 2024

IT: TI_GERICHTE 80.2024.44 del 31 gennaio 2024

Regeste

Reddito dell'attività lucrativa indipendente: commercio professionale di immobili, annullamento di diritto di compera di due appartamenti, nuovo contratto a prezzo nettamente superiore

Erwägungen

E. 4

Alla luce delle considerazioni che precedono, emergono una serie di indizi concludenti e convergenti che portano a ritenere che l'operazione immobiliare in questione travalichi manifestamente i limiti della semplice amministrazione della sostanza privata e debba essere considerata un'attività indipendente, imponibile come commercio professionale d'immobili per l'imposta federale diretta.

E. 5.1

L'insorgente sostiene infine che l'immobile alienato sarebbe divenuto commerciale solo nel momento in cui ha "avuto conoscenza da parte del Sig. _____ che si presentava un possibile acquirente", indicando poi quale momento decisivo quello dell'annullamento del diritto di compera, ovvero l'8 febbraio 2018. Sostiene che il prezzo di mercato in tale momento fosse uguale al prezzo di cessione ciò che ricondurrebbe l'utile imponibile a fr. 0.-.

E. 5.2

La giurisprudenza invocata dal ricorrente si riferisce ad un caso particolare, quello di un fondo ereditato posseduto privatamente per molti anni. L'utile va calcolato in questo caso tenendo conto del valore del terreno al momento in cui lo stesso ha cessato di far parte dei beni privati del contribuente. Il guadagno derivante dall'alienazione di un immobile può essere imposto quale reddito dell'attività lucrativa indipendente solo se esso deriva da un'attività di tale natura: nel caso di un immobile ereditato, è possibile pertanto che l'aumento di valore che si è realizzato prima dell'inizio dell'attività lucrativa sfugga dunque all'applicazione della disposizione citata (cfr. le sentenze del Tribunale federale DTF 96 I 655; n. 2A. 240/1993 e 2P. 255/1993 del 15 settembre 1994, in RDAT I-1995 n. 20t; StE 1997 B 93.4 n. 4; n. 2A.433/2004 del 13 aprile 2005, consid. 3.2; RF 60/2005 p. 489; ASA 57 p. 458 consid. 4; inoltre Yersin, Les gains en capital considérés comme le revenu d'une activité lucrative, ASA 59 p. 166).

E. 5.3

Nel caso concreto, prima di tutto, non si tratta affatto di un immobile ereditato, bensì di un diritto di compera sottoscritto dal ricorrente stesso. La durata del possesso risulta inoltre talmente breve da escludere anche solo un'applicazione analogica dei principi

giurisprudenziali invocati. L'insieme delle circostanze che caratterizzano la fattispecie consente di concludere che l'operazione commerciale non sia stata avviata in seguito all'individuazione di un potenziale acquirente, bensì che abbia avuto origine già con la sottoscrizione del diritto di compera. Ad ogni modo, il ricorrente non ha fornito alcun elemento a comprova del valore di mercato attribuito all'immobile (ovvero fr. 4'500'000.-), nel momento da lui ritenuto determinante. Anzi, è stato egli stesso ad aver riferito nel ricorso di aver "giocato al rialzo buttando come prezzo CHF 4'500'000 che, anche per [lui] sorprendentemente è stato accettato immediatamente".

E. 6.1

Con il ricorso il contribuente ha chiesto che, qualora fosse confermata l'imputazione di un reddito da attività lucrativa indipendente, venissero dedotti i costi per le spese legali e amministrative legate all'acquisto del diritto di compravendita per fr. 20'680.- e le provvigioni versate alla _____ Sagl per fr. 96'930.- per complessivi fr. 117'610.-. Dall'importo netto ha poi rivendicato la deduzione dei contributi AVS pari al 10%, quantificando l'utile imponibile in fr. 615'370.50.

E. 6.2

Nelle sue osservazioni al ricorso l'Ufficio giuridico della divisione delle contribuzioni ha accettato in deduzione le spese fatte valere dal ricorrente. Nulla osta pertanto all'accoglimento parziale del ricorso, nella misura riconosciuta dall'Ufficio.

E. 7

Ne consegue che il ricorso è parzialmente accolto nel senso che la decisione impugnata deve essere riformata e l'utile da commercio professionale da immobili ridotto a fr. 615'370.50 tenuto conto delle spese invocate in questa sede dal ricorrente. Considerato che la deduzione di tali spese è stata richiesta per la prima volta nel presente procedimento, le spese processuali e la tassa di giustizia sono poste a carico del ricorrente. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto . § Di conseguenza, la decisione è riformata nel senso che l'utile da commercio professionale di immobili è stabilito in fr. 615'370.50. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 2'000.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.- per un totale di fr. 2'100.- sono a carico del ricorrente. 3. Co per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: Il cancelliere:

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