Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2A.37/2004 /bom

Sentenza del 25 marzo 2004
II Corte di diritto pubblico

Composizione
Giudici federali Wurzburger, presidente,
Betschart, Müller,
cancelliere Bianchi.

Parti
A.A._____ e B.A._____,
ricorrenti, patrocinati dall'avv. Gianluigi Della Santa,

contro

Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino,
viale S. Franscini 6, 6500 Bellinzona,
Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello
del Cantone Ticino, Palazzo di Giustizia, via Pretorio 16, 6901 Lugano.

Oggetto
imposta federale diretta 2002 (imposta annua intera
su proventi straordinari, commercio professionale di immobili),

ricorso di diritto amministrativo contro la sentenza
del 19 dicembre 2003 della Camera di diritto tributario
del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:
A.
Il 9 aprile 1998 A.A._____, di professione lattoniere, ha acquistato in comproprietà con C.D._____ e D.D._____, padre e figlio, in ragione di un terzo ciascuno, il fondo no. XXX RFD di Y._____, al prezzo di fr. 1'033'333.– per ogni quota. Nel corso degli anni 1998 e 1999 sono stati effettuati interventi di miglioria all'immobile per un valore di circa fr. 710'000.–.

Il 27 giugno 2002 A.A._____ ha ceduto la sua quota di proprietà al prezzo di fr. 1'800'000.– a D.D._____, che, a seguito del decesso del genitore, era nel frattempo divenuto proprietario anche della porzione di quest'ultimo.
B.
Considerando l'utile conseguito nell'ambito della suddetta transazione quale provento straordinario derivante dal commercio professionale di immobili, il 14 luglio 2003 l'Ufficio circondariale di tassazione di Locarno ha notificato ai coniugi A.A._____ e B.A._____, in relazione all'imposta federale diretta 2002, un'imposta annua intera di fr. 43'516.–. La medesima autorità ha confermato tale tassazione con decisione su reclamo dell'11 novembre 2003.

Adita dai soccombenti, la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello ticinese ne ha rigettato l'impugnativa il 19 dicembre 2003. In sostanza, la Corte cantonale ha confermato che, in base a diversi indizi convergenti, la controversa operazione immobiliare configurava gli estremi del commercio professionale d'immobili.
C.

Il 20 gennaio 2004 A.A._____ e B.A._____ hanno inoltrato davanti al Tribunale federale un ricorso di diritto amministrativo, con cui chiedono l'annullamento del giudizio cantonale e della decisione di tassazione.

Il Tribunale federale non ha ordinato uno scambio di allegati scritti.
Diritto:

1.
Presentato in tempo utile (art. 106 cpv. 1 OG), da persone legittimate a ricorrere (art. 103 lett. a OG) e rivolto contro una decisione di ultima istanza cantonale in materia di imposta federale diretta (art. 4 cpv. 6 del regolamento ticinese di applicazione della legge federale sull'imposta federale diretta, del 18 ottobre 1994), il ricorso di diritto amministrativo è di principio ammissibile, giusta gli art. 146 della legge federale sull'imposta federale diretta, del 14 dicembre 1990 (LIFD; RS 642.11), e 97 e segg. OG.

Un'eccezione alla ricevibilità del gravame va tuttavia ravvisata laddove le conclusioni ricorsuali postulano l'annullamento non solo del giudizio della Camera di diritto tributario, ma anche della decisione di tassazione come tale. Solamente le decisioni dell'ultima istanza cantonale possono in effetti formare oggetto di ricorso di diritto amministrativo, ad esclusione di quelle delle istanze inferiori (art. 98 lett. g OG; DTF 118 Ib 229 consid. 1; DTF 128 III 113 consid. 1a, inedito).
2.
2.1 Oggetto della vertenza è la questione di sapere se l'acquisto e la rivendita della quota di comproprietà della part. n. XXX RFD di Y._____ da parte di A.A._____ costituisca un'operazione di mera amministrazione della propria sostanza privata, nel qual caso l'utile conseguito risulterebbe esente da imposta (art. 16 cpv. 3 LIFD), oppure vada considerata alla stregua di un'attività lucrativa indipendente, relativa segnatamente al commercio professionale di immobili. In quest'ultima evenienza, i proventi realizzati sarebbero soggetti ad imposizione (art. 18 cpv. 1 LIFD). Secondo una consolidata giurisprudenza, tale distinzione va tratta ponderando, in funzione delle particolarità di ogni singola fattispecie, tutta una serie di indizi, quali il carattere sistematico o pianificato dell'attività intrapresa, l'impegno a migliorare ed accrescere il valore degli immobili, la frequenza delle operazioni, l'esistenza di legami tra queste ultime e l'attività professionale del contribuente, il ricorso a conoscenze professionali proprie o di terzi, la breve durata della proprietà, l'uso di notevoli crediti, la partecipazione a una società di persone e il reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari (DTF 125 II 113
consid. 3c e 6a; 122 II 446 consid. 3b; sentenza 2P.56/2000 del 27 marzo 2001, in: RDAT II-2001 n. 15t, consid. 3b/bb).
2.2 In concreto, dall'accertamento dei fatti operato dalla Camera di diritto tributario - di principio vincolante per questa Corte (art. 105 cpv. 2 OG) - emerge che l'acquisto del sedime, al prezzo di fr. 3'100'000.–, è avvenuto in comune tra tre persone, fra cui il ricorrente, attive nel settore dell'edilizia. L'operazione è inoltre stata finanziata con ingenti capitali di terzi; in effetti, anche la quota parte di capitale proprio, pari a circa il 25% del prezzo d'acquisto, è stata ottenuta dall'insorgente quasi esclusivamente ricorrendo a dei prestiti, come concluso dall'autorità fiscale e, almeno in parte, confermato pure nella memoria di ricorso. Nel giro di un paio d'anni dall'acquisto, nell'immobile sono poi stati investiti in opere di miglioria circa fr. 710'000.–, nuovamente finanziati, in larga misura, mediante aumento del debito della comproprietà. In base al riassunto degli interventi, prodotto in sede cantonale, la ditta di cui il ricorrente è titolare ha eseguito lavori per l'importo di circa fr. 21'000.–. La società dell'altro comproprietario, poi divenuto proprietario unico, ha invece operato risanamenti per oltre fr. 268'000.–. L'insorgente ha infine venduto la sua quota di proprietà del fondo dopo poco più di quattro anni dall'acquisto, ricavandone un utile, computato ai fini dell'imposta sull'utile immobiliare, di fr. 461'204.–. Trascorso qualche mese, egli ha acquistato un appartamento di vacanza a San Bernardino, con un apporto di capitale proprio di fr. 50'000.–.
2.3 L'insieme delle circostanze sopra descritte porta inequivocabilmente a concludere che il ricorrente non si è limitato semplicemente ad amministrare il proprio patrimonio o ad approfittare di un'opportunità risultante da circostanze fortuite, ma ha sfruttato il mercato immobiliare alla stregua di un commerciante professionale, nell'intento di realizzare un profitto. Lo dimostrano in maniera convergente tutti gli elementi testé evidenziati, ossia la partecipazione ad un'operazione immobiliare collettiva, il genere d'attività degli imprenditori coinvolti, il massiccio apporto di capitali di terzi, l'ampiezza dei lavori di miglioria, la breve durata del possesso, il reinve-

stimento, perlomeno parziale, del guadagno ottenuto in altri progetti immobiliari e l'importanza degli interventi effettuati direttamente dagli interessati. A quest'ultimo riguardo, significativi non sono soltanto i lavori, tutto sommato di modesta entità, svolti dalla ditta del ricorrente, ma anche, e soprattutto, quelli intrapresi dall'altro comproprietario; anche questi possono infatti venir presi in considerazione per valutare la natura professionale dell'attività dell'insorgente (DTF 125 II 113 consid. 3c; 122 II 446 consid. 3b).

Tali eloquenti indizi non possono d'altro canto ragionevolmente essere sovvertiti dal carattere unico e isolato dell'operazione immobiliare, né dalle ragioni invocate a giustificazione della vendita. In proposito, il decesso del terzo comproprietario e la relativa posizione dominante assunta dal figlio di quest'ultimo non appaiono invero suscettibili di aver modificato sensibilmente, dal lato pratico, la posizione del ricorrente nei rapporti tra comproprietari.
2.4 In definitiva, ne consegue pertanto che la Corte cantonale ha ritenuto a giusta ragione imponibile l'utile realizzato mediante la controversa transazione immobiliare quale provento di un'attività lucrativa indipendente. Tratta questa conclusione, non v'è dubbio che tale guadagno rappresenti un reddito straordinario sottoposto ad un'imposta annua intera, giusta l'art. 218 cpv. 2 e 3 LIFD, siccome realizzato nel periodo del cosiddetto vuoto di tassazione, conseguente al passaggio, in Ticino, al sistema impositivo postnumerando annuale. I relativi parametri di computo, così come il risultato che ne deriva, non sono infine neppure contestati.
3.
Per i motivi esposti - e rinviando per il resto ai pertinenti considerandi della sentenza impugnata (art. 36a cpv. 3 OG) - il ricorso, manifestamente infondato, va pertanto respinto, nella misura in cui è ammissibile. Esso può peraltro essere evaso secondo la procedura semplificata di cui all'art. 36a OG. Le spese seguono la soccombenza (art. 153, 153a e 156 cpv. 1 e 7 OG). Non si assegnano ripetibili ad autorità vincenti (art. 159 cpv. 2 OG).
Per questi motivi, visto l'art. 36a OG, il Tribunale federale pronuncia:

1.
Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.
2.
La tassa di giustizia di fr. 2'000.– è posta a carico dei ricorrenti, in solido.
3.
Comunicazione al patrocinatore dei ricorrenti, alla Divisione delle contribuzioni e alla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, nonché all'Amministrazione federale delle contribuzioni, Divisione giuridica imposta federale diretta.
Losanna, 25 marzo 2004
In nome della II Corte di diritto pubblico
del Tribunale federale svizzero
Il presidente: Il cancelliere: