Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 480/2017

Sentenza del 25 maggio 2018

II Corte di diritto pubblico

Composizione
Giudici federali Seiler, Presidente,
Zünd, Haag,
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento
A._____,
patrocinato dall'avv. Peter A. Jäggi,
ricorrente,

contro

Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino,
viale S. Franscini 6, 6501 Bellinzona.

Oggetto
Imposta cantonale e imposta federale diretta 2007,

ricorso in materia di diritto pubblico contro la sentenza emanata il 12 aprile 2017 dalla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino
(inc. 80.2014.342/343).

Fatti:

A.
Negli anni 1971-1972 A._____ ha acquistato la part. xxx del Comune di Y._____ per un importo di fr..... Previo frazionamento del sedime, egli intendeva costruire un complesso immobiliare composto di quattro stabili denominato zzz. Dopo avere ottenuto il rilascio di una prima licenza edilizia (1975), ha conseguito diverse licenze edilizie in variante (1988, 1989 e 1992).
L'edificazione dei blocchi B, C e D (ad eccezione dell'attico, realizzato abusivamente e destinato alla demolizione) è stata portata a termine. I lavori concernenti il blocco A (nuova part. xxx) sono invece stati interrotti allo stadio della costruzione della struttura portante, dell'autorimessa sotterranea e dei muri di ancoraggio. Dopo avere diffidato invano il promotore a concludere anche i lavori relativi al blocco A, nel gennaio 2004 il Comune ha revocato il permesso di costruzione.

B.
Sul piano fiscale, il 21 luglio 1982 l'autorità cantonale e A._____ hanno sottoscritto un verbale, nel quale hanno concordato che:

- gli utili conseguiti con la vendita degli immobili sarebbero stati assoggettati all'imposta cantonale e all'imposta federale diretta, quali redditi da commercio professionale di immobili;
- il promotore avrebbe tenuto precise e dettagliate registrazioni contabili;
- adempiuto il requisito precedente, l'autorità fiscale avrebbe concesso "ampi accantonamenti che tenessero conto dei rischi dell'operazione nel suo complesso", oltre che accantonamenti per lavori di garanzia;
- "nel caso in cui i lavori di costruzione fossero stati interrotti per un periodo superiore a 1 anno dopo la concessione dell'abitabilità dell'ultimo blocco in corso", tutti gli accantonamenti concessi sul ricavo realizzato con la vendita di appartamenti avrebbero dovuto essere sciolti.

Il 27 luglio 1982, le stesse parti hanno poi sottoscritto un ulteriore verbale, nel quale hanno precisato che:

-entro il 30 giugno 1986 vi sarebbe stato un incontro "con i dati aggiornati alla fine del 1985, per esaminare la situazione del cantiere e decidere in merito all'eventuale scioglimento di una parte degli accantonamenti, già per la fine del 1986";
- gli utili sarebbero stati registrati "in ogni caso una volta coperti tutti i costi di costruzione";
- gli accantonamenti avrebbero dovuto comunque essere sciolti nel caso in cui, per qualsiasi motivo, fosse venuta a cessare l'imponibilità del contribuente, a meno che fosse stato garantito l'assoggettamento integrale nel Canton Ticino degli utili immobiliari in questione, per altra via.

C.
In un rapporto del 31 gennaio 1994, l'ispettorato fiscale rilevava tra l'altro quanto segue: "il signor A._____ ha continuato in questa prassi accantonando gli utili delle varie operazioni reinvestendoli nella costruzione in corso"; "alla fine del 1988 questi accantonamenti ammontavano a fr.....-- (v. bilanci) ".
Dopo aver sottolineato come i bilanci presentati non potessero "essere ritenuti validi, in quanto in primo luogo basati su un bilancio di apertura nel quale il valore degli immobili è stato calcolato in base al relativo valore di stima; in un secondo luogo non è stato possibile definire i criteri in base ai quali sono stati calcolati i vari accantonamenti", l'ispettorato aggiungeva di aver definito l'utile dell'operazione immobiliare utilizzando "unicamente la documentazione relativa alle varie fatture degli artigiani e alle spese di finanziamento del cantiere nonché ai ricavi riscontrati dai documenti d'iscrizione all'ufficio dei registri".
Dal medesimo rapporto emerge d'altra parte: (a) che il contribuente era "insorto con fermezza" contro la volontà dell'autorità fiscale di voler imporre almeno parzialmente l'utile conseguito fino a quel momento, sostenendo che non era colpa sua se l'operazione non si era ancora conclusa; (b) che egli stava valutando se concludere l'edificazione del blocco A facendone un albergo; (c) che, dopo discussione, il contribuente e l'ispettorato avevano raggiunto "l'accordo di imporre un anticipo di utile immobiliare quantificato in fr.... suddivisi nei 4 esercizi (riserva tassata) ", cioè di imporre fr.... negli esercizi 1987 e 1988 e fr.... negli esercizi 1989 e 1990.

D.
Il 5 ottobre 2012, l'Ufficio circondariale di tassazione competente ha scritto a A._____, domandandogli di presentare un piano per lo scioglimento degli accantonamenti "con il loro relativo accredito al conto perdite e profitti già a partire dalla tassazione del 2007". Osservato che, nel corso di trent'anni, gli era stato permesso di registrare accantonamenti nella misura di fr.... per l'imposta cantonale, e di fr...., per l'imposta federale diretta, l'autorità fiscale ha infatti considerato che non esistessero più motivi plausibili per un ulteriore rinvio di tale operazione.
Da parte sua, con risposta del 12 aprile 2013, il contribuente ha contestato che i redditi scaturiti dallo scioglimento degli accantonamenti costituissero reddito imponibile per l'imposta cantonale, siccome - con l'entrata in vigore della legge tributaria, il 1° gennaio 1995 - l'imposizione degli utili dei commercianti professionali di immobili era stata abolita. Inoltre, ha sostenuto che le perdite subite con l'operazione immobiliare, segnatamente in relazione alla mancata edificazione del blocco A, eccedevano in ogni caso l'accantonamento residuo.

E.
Con decisione del 30 maggio 2013, relativa al periodo fiscale 2007, l'Ufficio circondariale di tassazione ha commisurato il reddito imponibile di A._____ in fr.... per l'imposta cantonale ed in fr.... per l'imposta federale diretta.
In questo ambito, sotto la voce "scioglimento accantonamento zzz", ha aggiunto ai proventi dichiarati fr.... per l'imposta cantonale e fr.... per l'imposta federale diretta. Riferendosi alle contestazioni del contribuente, ha precisato: da una parte, che l'ammontare dell'accantonamento era "stato da tempo definito" e che pertanto non poteva "essere ridiscusso nell'ambito del suo scioglimento"; d'altra parte, che il fatto che l'accantonamento fosse stato creato quando la legge ancora prevedeva l'imposizione del reddito da commercio di immobili non ne modificava la natura.

F.
Con reclamo del 20 giugno 2013, A._____ ha contestato nuovamente l'assoggettamento del reddito derivante dallo scioglimento dell'accantonamento, per il calcolo dell'imposta cantonale. Detto ciò, ha ribadito che, a suo avviso, i costi sostenuti per l'edificazione del blocco A, incompiuto, erano dei "costi inutili", che dovevano essere imputati sull'utile residuo. Infine, ha contestato il calcolo degli utili conseguiti con la vendita degli appartamenti, che si sarebbe basato su un valore dei sedimi inferiore a quello effettivo.
Il 3 dicembre 2014, il fisco ha respinto il reclamo. Rammentato il tenore dell'accordo stipulato nel 1982, ha infatti considerato: che con la revoca della licenza edilizia per il blocco A, "le premesse

concordate dalle parti per il rinnovo degli accantonamenti costituiti negli anni precedenti" erano venute a cadere; che l'entrata in vigore della legge tributaria del 21 giugno 1994 non comportava l'esenzione del reddito litigioso dall'imposta cantonale, poiché la fattispecie non riguardava l'imposizione di utili immobiliari in senso stretto; che nel 2003, quindi dopo l'entrata in vigore della nuova normativa, l'insorgente aveva ad ogni modo sottoscritto un verbale, nel quale aveva aderito al principio secondo cui lo scioglimento e l'imposizione dell'accantonamento andavano differiti nel tempo "e ciò malgrado il cambiamento legislativo intervenuto". Contemporaneamente, il fisco ha precisato: che l'ammontare dell'accantonamento è sempre stato inserito nelle motivazioni delle decisioni di tassazione dei periodi precedenti; inoltre, che delle pretese perdite derivanti dalla revoca della licenza edilizia "se ne dovrà tener conto solo al momento di un'eventuale vendita della particella 1688 o, al più tardi, al momento della
determinazione dell'eventuale utile di liquidazione finale per la cessazione dell'attività lucrativa indipendente".
La decisione su reclamo è stata confermata dalla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, che si è espressa in merito con sentenza del 12 aprile 2017.

G.
Il 22 maggio 2017, A._____ ha impugnato quest'ultimo giudizio con ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale, postulandone l'annullamento e il rinvio dell'incarto all'istanza precedente, affinché si pronunci di nuovo sulla fattispecie.
Nel corso della procedura, la Corte cantonale, la Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino e l'Amministrazione federale delle contribuzioni hanno chiesto che, per quanto ammissibile, il gravame sia respinto. Al 27 settembre 2017 risalgono ulteriori osservazioni depositate dal ricorrente, di cui verrà detto, per quanto necessario, più oltre.

Diritto:

1.
Il ricorso concerne una causa di diritto pubblico che non ricade sotto nessuna delle eccezioni previste dall'art. 83 LTF ed è diretto contro una decisione finale resa in ultima istanza cantonale da un tribunale superiore (art. 86 cpv. 1 lett. d e cpv. 2 LTF). Esso è stato presentato nei termini dal destinatario del giudizio contestato (art. 46 cpv. 1 lett. a in relazione con l'art. 100 cpv. 1 LTF), con interesse al suo annullamento (art. 89 cpv. 1 LTF), ed è pertanto di principio ricevibile quale ricorso in materia di diritto pubblico giusta l'art. 82 segg. LTF (al riguardo, cfr. anche l'art. 73 della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni [LAID; RS 642.14]).
Visto l'esito della lite, la questione dell'ammissibilità delle conclusioni, puramente cassatorie rispettivamente di rinvio, nemmeno cifrate, non necessita ulteriori approfondimenti.

2.

2.1. In ambito fiscale, il Tribunale federale dispone di pieno potere cognitivo non solo in materia di imposta federale diretta, ma anche nella misura in cui si tratta di verificare se il diritto cantonale e la relativa applicazione da parte delle istanze inferiori rispettino i dettami della legge sull'armonizzazione fiscale (DTF 131 II 710 consid. 1.2 pag. 713; 130 II 202 consid. 3.1 pag. 205 seg.). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dalla legge (art. 42 cpv. 1 e 2 LTF), si confronta di regola solo con le censure sollevate. Nell'atto di ricorso occorre pertanto spiegare in modo conciso, riferendosi alla motivazione fornita dall'istanza precedente, in cosa consiste la lesione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 134 II 244 consid. 2.1 pag. 245 seg.). Esigenze più severe valgono invece in relazione alla violazione di diritti fondamentali; simili critiche vengono in effetti trattate solo se sono state motivate in modo esaustivo (art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 133 II 249 consid. 1.4.2 pag. 254).

2.2. Per quanto riguarda i fatti, il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento che è stato svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Esso può scostarsene quando è stato eseguito in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto, ovvero arbitrario, profilo sotto il quale viene esaminato anche l'apprezzamento delle prove (DTF 136 III 552 consid. 4.2 pag. 560). A meno che non ne dia motivo la decisione impugnata, condizione il cui adempimento va dimostrato da chi ricorre, il Tribunale federale non tiene neppure conto di fatti o mezzi di prova nuovi, i quali non possono in ogni caso essere posteriori al giudizio impugnato (art. 99 cpv. 1 LTF; DTF 133 IV 343 consid. 2.1 pag. 343 seg.).

2.3. In relazione all'apprezzamento delle prove e all'accertamento dei fatti, il Tribunale federale riconosce al Giudice del merito un ampio potere. Ammette cioè una violazione dell'art. 9 Cost. solo qualora l'istanza inferiore non abbia manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, abbia omesso di considerare un mezzo di prova pertinente senza un serio motivo, oppure se, sulla base dei fatti raccolti, abbia tratto delle deduzioni insostenibili (sentenza 2C 892/2010 del 26 aprile 2011 consid. 1.4). In conformità a quanto previsto dall'art. 106 cpv. 2 LTF, spetta al ricorrente argomentare con precisione, e per ogni accertamento di fatto censurato, in che modo le prove avrebbero dovuto essere valutate, per quale ragione l'apprezzamento dell'autorità adita sia insostenibile e in che misura la violazione invocata sarebbe suscettibile d'avere influenza sull'esito del litigio (DTF 133 IV 286 consid. 1.4 pag. 287 seg.; 128 I 295 consid. 7a pag. 312).

2.4. Come indicato anche nel seguito, le critiche formulate dall'insorgente rispettano i requisiti in materia di motivazione indicati soltanto in parte. Per quanto li disattendano, esse sfuggono a un esame del Tribunale federale. Inoltre, fatta eccezione per il doc. C, relativo ai termini per ricorrere, il Tribunale federale non potrà neanche considerare i nuovi documenti acclusi al gravame, poiché essi non sono accompagnati da una motivazione che ne giustifichi una produzione solo ora (art. 99 cpv. 1 LTF).

I. Imposta federale diretta

3.
Oggetto del litigio sono gli accantonamenti concordati tra il ricorrente e il fisco ticinese nel 1982 in relazione alla costruzione del complesso immobiliare zzz, per tenere in particolare conto "dei rischi dell'operazione". Come detto, non ritenendoli più giustificati, l'autorità di tassazione ne ha infatti decretato il definitivo scioglimento, aggiungendoli ai redditi relativi al 2007.

3.1. Richiamato il tenore dell'art. 29 cpv. 1 e 2 LIFD, e rilevato che gli accantonamenti ammessi dal fisco ticinese erano difficilmente riconducibili alla casistica contemplata dalla legge (cpv. 1), la Corte cantonale non ha approfondito oltre la questione poiché, in discussione non era la loro costituzione, bensì il loro scioglimento, nella misura in cui non fossero più giustificati (cpv. 2).
Proprio riguardo a tale aspetto ha quindi osservato: (a) che l'accordo concluso tra le parti il 21 luglio 1982 prevedeva che tutti gli accantonamenti sul ricavo realizzato con la vendita di appartamenti avrebbero dovuto essere sciolti nel caso in cui i lavori di costruzione fossero stati interrotti per più di un anno dopo la concessione dell'abitabilità dell'ultimo blocco in corso; (b) che ciò che ha consentito all'insorgente di procrastinare lo scioglimento degli accantonamenti fino al periodo fiscale in discussione è stata la pretesa di non avere ancora concluso l'edificazione dell'ultima tappa; (c) che la situazione in merito è stata però definitivamente risolta il 25 luglio 2007, quando il Tribunale federale ha dichiarato inammissibile un ricorso del contribuente contro la revoca della licenza edilizia concernente il blocco A, non ancora terminato.

3.2. Nel contempo, il Tribunale cantonale amministrativo ha tutelato l'agire del fisco anche per quanto riguarda gli importi in quanto tali, aggiunti a ciò che già aveva dichiarato dal contribuente.
Osservato che gli accantonamenti ammessi avevano lo stesso valore del reddito da commercio professionale di immobili conseguito tra il 1986 e il 1993 (fr.…), che era stato accertato nella tassazione relativa al periodo fiscale 1995/1996 (computo 1993/1994) e poi ripreso nelle tassazioni successive, ha in effetti spiegato che, con il loro parziale scioglimento (per un totale di fr.…), si elevano ancora a fr.… e che questo importo non può nemmeno essere corretto al ribasso, attraverso il riconoscimento di deduzioni ("costi sostenuti dopo il 31 dicembre 1994" per i blocchi B, C e D rispettivamente costi di "management e governance" e "costi sostenuti per lo stabile A").

4.
Nonostante con le sue conclusioni il ricorrente richieda l'annullamento del giudizio impugnato anche in relazione all'imposta federale diretta, a tal riguardo non formula nessuna critica specifica. In assenza di ogni e qualsiasi rilievo in tal senso, la questione non andrebbe pertanto affrontata nemmeno in questa sede (art. 42 cpv. 2 LTF; DTF 134 II 244 consid. 2.1 pag. 245 seg.).
Nella misura in cui le censure relative al calcolo dell'utile ed allo scioglimento degli accantonamenti residui siano state formulate anche per l'imposta federale diretta, è tuttavia possibile rinviare a quanto verrà detto nel seguito, in relazione alla percezione dell'imposta cantonale. Fatta eccezione per l'indicazione delle basi legali che, per quanto qui di rilievo, sono però equivalenti (art. 29 LIFD e art. 28 della legge tributaria del 21 giugno 1994 [LT; RL/TI 10.2.1.1]), e per alcune precisazioni relative all'abrogazione della vecchia legge tributaria ticinese (vLT/TI), pure la Corte cantonale svolge del

resto un unico ragionamento, senza distinguere tra le due imposte.

II. Imposta cantonale

5.
Come rilevato, la riflessione di base svolta dalla Camera di diritto tributario è di fatto la medesima sia per quanto riguarda l'imposta federale diretta che l'imposta cantonale (precedente consid. 3).
Tenuto conto delle critiche del contribuente, che insorgeva chiedendo in via principale l'esenzione dell'importo litigioso sostenendo che con l'entrata in vigore della legge tributaria del 21 giugno 1994 l'assoggettamento degli utili da commercio professionale di immobili era stato abolito, in relazione all'imposta cantonale essa precisa però ancora: (a) che i redditi litigiosi non sono guadagni da commercio professionale di immobili, bensì utili provenienti dallo scioglimento di accantonamenti e che gli stessi vengono aggiunti al reddito aziendale imponibile giusta l'art. 28 cpv. 2 LT/TI, nella versione in vigore nel periodo fiscale 2007; (b) che l'art. 307 cpv. 1 LT, secondo cui, in deroga all'art. 17 cpv. 3, i guadagni derivanti da commercio professionale di immobili conseguiti nei due anni precedenti l'entrata in vigore della LT sono imponibili nel primo periodo fiscale dell'entrata in vigore della legge non è pertanto determinante; (c) che determinante non è nemmeno il fatto che, giusta l'art. 324 cpv. 1 LT, con l'entrata in vigore della nuova legge siano state abrogate, fra l'altro, la legge tributaria del 28 settembre 1976 e la legge concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare del 17 dicembre 1964.

6.
In merito all'imposta cantonale, il ricorrente fa innanzitutto valere una violazione dell'art. 28 LT/TI, degli art. 10 cpv. 1 lett. b e 12 cpv. 4 LAID, così come del principio della buona fede.

6.1. L'art. 9 Cost. istituisce tra l'altro un diritto fondamentale del cittadino ad essere trattato dagli organi dello Stato secondo il principio della buona fede. In materia di diritto amministrativo, tale principio tutela l'amministrato nei confronti dell'autorità quando, assolte determinate condizioni, il medesimo abbia agito conformemente alle istruzioni e alle dichiarazioni di quest'ultima (DTF 137 I 69 consid. 2.5.1 pag. 72 seg.; 131 II 627 consid. 6.1 pag. 636 seg.).
Nella sua impugnativa, l'insorgente non sostanzia tuttavia l'adempimento di tutte le condizioni richieste per ammettere la tutela della buona fede, di modo che la sua censura va scartata già per questo motivo (art. 106 cpv. 2 LTF; precedente consid. 2.1).

6.2. Sia come sia, tenuto conto di quanto concluso dalla Corte cantonale, nella fattispecie non siamo in primo luogo confrontati con la questione a sapere se il ricorrente potesse fare affidamento sull'accordo preso, come sostenuto nel ricorso, quanto piuttosto con quella a sapere se - in base a tale intesa - fosse o meno venuto il momento di sciogliere gli accantonamenti a suo tempo concessi.
Ora, proceduto a un apprezzamento delle prove agli atti, a tale domanda la Corte cantonale ha risposto in maniera affermativa e spettava pertanto al ricorrente dimostrare l'insostenibilità di questa conclusione (precedente consid. 2.3). Questo però non è stato il caso. Se infatti è vero che richiamandosi all'accordo raggiunto con il fisco egli denuncia a più riprese anche una violazione nell'apprezzamento delle prove, altrettanto vero è che, in tali contesti, si limita sempre a fornire una propria e personale lettura della fattispecie rispettivamente della "ratio" di questo accordo, ciò che non basta, poiché una violazione dell'art. 9 Cost. non è ravvisabile già nel fatto che un'altra soluzione sembri possibile o addirittura preferibile, ma soltanto quando la decisione impugnata è manifestamente insostenibile, gravemente lesiva di una norma o di un principio giuridico indiscusso, o in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia ed equità (DTF 133 I 149 consid. 3.1 pag. 155; 132 III 209 consid. 2.1 pag. 211).

6.3. In via abbondanziale, occorre ad ogni modo osservare che la conclusione tratta dalla Corte cantonale nel considerando 3.6 del giudizio impugnato in merito al citato accordo appare tutt'altro che arbitraria.
In effetti, come in quella sede constatato in maniera che vincola anche il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF; precedente consid. 2.2) : da un lato, il ricorrente si è sempre opposto allo scioglimento degli accantonamenti in questione sostenendo che doveva essere ancora conclusa l'edificazione del blocco A; d'altro lato, con la sentenza del Tribunale federale del 25 luglio 2007, che confermava la revoca della licenza edilizia relativa al blocco A a causa del fatto che i lavori sullo stesso erano fermi dal 1991, la questione della costruzione dell'edificazione di detto blocco, unico ad essere ancora incompiuto (precedente consid. A), poteva dirsi risolta.

6.4. Nel contempo, a maggior fortuna non è destinata la denuncia della violazione dell'art. 28 LT/TI

così come degli art. 10 cpv. 1 lett. b e 12 cpv. 4 LAID, formulata in relazione al diniego di esenzione dall'imposta cantonale pronunciato dai Giudici ticinesi.

6.4.1. In effetti, come rilevato dalla Camera di diritto tributario nella risposta al ricorso, il giudizio impugnato espone in maniera precisa tutte le ragioni per cui la richiesta del contribuente non entrava in linea di conto, e spettava quindi a quest'ultimo confrontarvisi, ciò che invece egli non fa (art. 42 cpv. 2 LTF).

Anche a volere fare astrazione dall'aspetto della carente motivazione e procedere d'ufficio, non si comprende inoltre come le norme menzionate nell'impugnativa, cui va ad aggiungersi un richiamo al principio dell'imposizione secondo la capacità economica, potrebbero ostare alla conclusione cui la Corte cantonale è giunta: ovvero che gli accantonamenti a suo tempo concessi a diminuzione del reddito imponibile, poiché di ciò in concreto si tratta, non avessero più ragione d'essere ed andassero pertanto sciolti, essendo ormai stata addotta la prova richiesta al fisco per procedere in tal senso (sentenza 2C 392/2009 del 23 agosto 2010 consid. 3.2).

6.4.2. Come per lo meno implicitamente rilevato anche dai Giudici ticinesi, un contrasto con l'art. 28 LT/TI del quale, per quanto qui i di rilievo, non viene pretesa una portata diversa dall'art. 29 LIFD, dev'essere semmai constatato proprio in relazione con la concessione rispettivamente con il mantenimento degli accantonamenti oggetto del contendere.
In base a quanto risulta dalla querelata sentenza (art. 105 cpv. 1 LTF), ai cui pertinenti considerandi (3.2-3.6) può essere qui rinviato a titolo completivo, essi sono infatti stati concessi e mantenuti nel tempo allo scopo di lasciare al ricorrente una disponibilità finanziaria durante lo svolgimento delle successive tappe dell'edificazione del zzz, ovvero per far fronte a delle spese che egli avrebbe potuto dover sostenere in ragione della propria attività imprenditoriale futura. Un simile (vago) obiettivo, di fatto anche in contrasto con il principio della periodicità, che impone di assoggettare all'imposta in un determinato periodo fiscale l'utile conseguito in quel periodo fiscale, non rientra però in nessuno dei casi previsti dai citati disposti (in vigore) e nemmeno era contemplato dall'art. 22 cpv. 1 lett. b del decreto federale del 9 dicembre 1940 concernente la riscossione di un'imposta federale diretta (DIFD), che ancora era vigente al momento della loro costituzione (sentenze 2C 478/2011 del 10 novembre 2011 consid. 2.2.3; 2C 392/2009 del 23 agosto 2010 consid. 2 segg.; 2P.17/2007 del 23 agosto 2007 consid. 5; 2A.464/2006 del 15 gennaio 2007 consid. 5 e 2A.7/1995 del 16 aprile 1997 consid. 2 segg.; ROBERT DANON, in:
Noël/Aubry Girardin [editori], Commentaire LIFD, 2a ed. 2017, 1 [in cui viene detto che il commento all'art. 63 vale nel contempo per l'art. 29 LIFD] e 34 ad art. 63 LIFD; ERNST KÄNZIG, Wehrsteuer, I. Teil, 2a ed. 2017, n. 133 ad art. 22 cpv. 1 lett. b DIFD).

6.4.3. Così stando le cose, ci si potrebbe quindi anche chiedere se l'accordo in discussione, che deroga in sostanza alla legge, non sia in realtà nemmeno vincolante e se gli accantonamenti non debbano essere sciolti anche o in primo luogo per questo motivo (sull'argomento, cfr. DANIELLE YERSIN/FLORENCE AUBRY GIRARDIN, in: Noël/Aubry Girardin [editori], op. cit., Remarques préliminaires n. 88-89 con una serie di rinvii alla giurisprudenza sviluppata in materia dal Tribunale federale).
Ritenuto che le condizioni concordate tra le parti per uno scioglimento risultano comunque date (precedente consid. 6.3), la questione non va tuttavia approfondita oltre.

7.
Tentando a tratti di mettere in dubbio addirittura il fatto che le parti avessero davvero voluto accordarsi in merito alla formazione di accantonamenti, l'insorgente si lamenta infine di come sia stato calcolato il loro ammontare. Anche in questo caso, le sue critiche non possono però essere condivise.

7.1. Da una parte, le censure al riguardo si esauriscono in effetti - una volta di più - nella presentazione di una propria e personale lettura dell'accordo preso col fisco, senza dimostrare l'insostenibilità di quella datane dalla Corte cantonale: per altro nell'ambito di un giudizio assai dettagliato, che pone l'accento sia sul fatto che detto accordo si riferiva espressamente alla costituzione di "accantonamenti" e non ad altre ipotesi, sia sul fatto che questi ultimi avrebbero dovuto essere sciolti "nel caso in cui i lavori di costruzione fossero stati interrotti per un periodo superiore a 1 anno dopo la concessione dell'abitabilità dell'ultimo blocco in corso".
Facendo a più riprese riferimento ai contenuti di documenti agli atti, per procedere ad una ricostruzione ad hoc di quella che a suo avviso sarebbe la reale situazione in merito al periodo fiscale oggetto del contendere, il contribuente si esprime d'altra parte come se si trovasse davanti a una

Corte che riesamina liberamente fatti e diritto, ciò che il Tribunale federale però non è (precedente consid. 2.2 e 2.3; sentenze 2C 728/2016 del 6 aprile 2017 consid. 6 e 2C 810/2014 del 30 luglio 2015 consid. 7.2).

7.2. Nel contempo, nemmeno giova al contribuente il richiamo alla sentenza 2C 696/2013 del 29 aprile 2014, per contestare l'accertamento definitivo e vincolante dell'ammontare degli accantonamenti nelle motivazioni della tassazione relativa al periodo 1995/1996 (precedente consid. 3.2).

7.2.1. Vero è infatti che, secondo giurisprudenza e dottrina, una decisione di tassazione cresce di regola in giudicato solo per quanto riguarda il dispositivo rispettivamente la parte in cui vengono definiti i fattori imponibili e che, sempre di regola, detta decisione ha effetto solo per il periodo fiscale in questione (citata sentenza 2C 696/2013 del 29 aprile 2014 consid. 3.4.2 con ulteriori rinvii).

7.2.2. Proprio nella fattispecie in esame, altrettanto vero è però: (a) che nella parte nella quale, con riferimento all'imposta cantonale e all'imposta federale diretta, sono indicati i fattori imponibili, viene fatto esplicito rinvio alle motivazioni addotte dal fisco a sostegno della tassazione, da cui risulta per l'appunto anche l'ammontare degli accantonamenti (fr.... per l'imposta cantonale e fr.... per l'imposta federale diretta); (b) che l'ammontare degli accantonamenti fissato trova - per lo meno indirettamente - riscontro nell'importo indicato come reddito nella decisione su reclamo (nella quale l'accantonamento è di nuovo ammesso dopo che il fisco aveva già deciso di scioglierlo); (c) che quella dell'ammontare degli accantonamenti costituisce anch'essa la constatazione di una situazione giuridica che può avere ripercussioni al di là del singolo periodo fiscale, siccome il loro scioglimento non ha effetto retroattivo, e quindi rientra tra le eccezioni esplicitamente previste proprio anche dalla sentenza 2C 696/2013 (ivi, consid. 3.4.2; FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/HANS ULRICH MEUTER, Handkommentar zum DBG, 3a ed. 2016, n. 23 ad art. 29 LIFD; PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, I. parte, 2001, n. 50 ad art.
29 LIFD).

III. Spese e ripetibili

8.
Per quanto precede, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso va integralmente respinto, poiché infondato, sia per quanto riguarda l'imposta federale diretta che l'imposta cantonale. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza e vengono quindi poste a carico del ricorrente (art. 66 cpv. 1 LTF). Non si assegnano ripetibili (art. 68 cpv. 3 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.
In riferimento all'imposta federale diretta, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso in materia di diritto pubblico è respinto.

2.
In riferimento all'imposta cantonale, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso in materia di diritto pubblico è respinto.

3.
Le spese giudiziarie di fr. 13'000.-- sono poste a carico del ricorrente.

4.
Comunicazione al patrocinatore del ricorrente, alla Divisione delle contribuzioni e alla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, nonché all'Amministrazione federale delle contribuzioni, Divisione principale imposta federale diretta, imposta preventiva, tasse di bollo.

Losanna, 25 maggio 2018

In nome della II Corte di diritto pubblico
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Seiler

Il Cancelliere: Savoldelli