

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

2C\_810/2014

Sentenza del 30 luglio 2015

Il Corte di diritto pubblico

Composizione  
Giudici federali Zünd, Presidente,  
Aubry Girardin, Stadelmann,  
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento

1. A. \_\_\_\_\_,  
2. B. \_\_\_\_\_,  
entrambi patrocinati dall'avv. Giancarlo Dazio,  
ricorrenti,

contro

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

Oggetto

Imposta sugli utili immobiliari,

ricorso in materia di diritto pubblico contro la sentenza emanata il 29 luglio 2014 dalla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.

A. \_\_\_\_\_ e B. \_\_\_\_\_ erano comproprietari di fondi limitrofi siti nel Comune di X. \_\_\_\_\_, acquistati in parte nel 1978 (in comproprietà con il padre) ed in parte nel 1982 e nel 1985. Nel 1991, il padre ha donato ai figli le sue quote di comproprietà e si è proceduto alla riunione di diversi mappali, con l'iscrizione a registro fondiario della nuova particella nnn, intestata in comproprietà per un mezzo ciascuno ai due fratelli. Su tale sedime i proprietari hanno poi costruito e a più riprese ampliato uno stabile abitativo e commerciale.

B.

Il 9 dicembre 2010, A. \_\_\_\_\_ e B. \_\_\_\_\_ hanno ceduto a terzi le quote di proprietà per piani (PPP) ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, www, xxx e yyy, oltre alla quota di 81/92 della PPP zzz, del fondo base nnn, per un importo complessivo di fr. 6'000'000.--. Nella dichiarazione relativa all'imposta sugli utili immobiliari, essi hanno indicato di aver sostenuto costi di costruzione e di miglioria per fr. 3'705'000.-- e quantificato l'utile imponibile in fr. 1'674'462.--. Nello scritto accluso alla dichiarazione, hanno precisato che, "non avendo più a disposizione tutti i giustificativi per il calcolo dei costi di costruzione", avevano fatto allestire una stima da un perito.

C.

Notificando ai contribuenti la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, l'Ufficio di tassazione competente ha commisurato l'utile imponibile in fr. 2'704'434.--. In tale contesto, ha spiegato di avere determinato i costi di costruzione e di miglioria in fr. 2'675'000.--, pari all'importo "indicato sulle domande di costruzione presentate all'Ufficio tecnico comunale per il rilascio delle licenze edilizie". Rilevato che "il valore inserito nella domanda di costruzione era calcolato su un preventivo di massima che non teneva conto dei costi supplementari dovuti all'insediamento di C. \_\_\_\_\_ nello stabile e dell'ufficio di D. \_\_\_\_\_ ai piani superiori" e che, di conseguenza, lo standard qualitativo

dell'edificio era aumentato rispetto al preventivo, con reclamo del 22 febbraio 2013 i contribuenti hanno allora chiesto che i costi di costruzione venissero valutati in fr. 3'300'000.--.

D.

Il 27 dicembre 2013, il reclamo interposto contro la decisione di tassazione è stato tuttavia respinto, con la seguente motivazione:

"L'art. 129 LT recita "Il valore di investimento è il valore di acquisto aumentato dei costi di investimento". Per i costi richiesti in deduzione è dovere del soggetto fiscale documentare in modo ineccepibile i costi che intende far valere (vedi commentario Soldini/ Pedrolì a pag. 250 e pag. 361). Nel caso in esame i contribuenti non hanno documentato l'investimento in quanto i giustificativi non sono più disponibili. In sostituzione dei documenti mancanti, presentano un rapporto peritale che valuta il costo di costruzione nel 1991 a fr. 3'705'000.--. Per poter verificare e valutare i dati presentati l'ufficio di tassazione ha provveduto alla ricerca delle domande di costruzione relative al mappale nnn di X.\_\_\_\_\_. Da questi documenti risulta che i costi totali preventivati ammontano a fr. 2'443'385.--. Trattandosi di un costo preventivo è stato aumentato del 10 % (variazione considerata "normale" tra il preventivo ed il consuntivo) arrivando così all'importo indicato nella notifica di tassazione di fr. 2'675'000.--. Appare chiaro che l'immobile è stato oggetto nel corso degli anni di diversi interventi e risulta difficile, senza giustificativi, stabilire in che misura si è trattato di lavori di miglioria oppure di ordinaria

manutenzione, malgrado ciò si è tenuto conto integralmente di tutti gli importi indicati nelle domande di costruzione dal 2001 al 2004. Tenuto conto di quanto precede l'Autorità fiscale ritiene di confermare la decisione di prima istanza e di respingere il reclamo".

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 29 luglio 2014.

E.

Il 12 settembre 2014, A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ hanno quindi impugnato il giudizio della Camera di diritto tributario con ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale, postulando l'annullamento dello stesso e il rinvio dell'incarto all'istanza precedente per nuovo giudizio.

Nel corso della procedura, la Corte cantonale ha chiesto che, per quanto ammissibile, il gravame sia respinto. La domanda di respingere il ricorso è giunta anche dalla Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino. L'Amministrazione federale delle contribuzioni si è invece rimessa al giudizio di questa Corte. Al 12 dicembre 2014 risalgono infine le ulteriori osservazioni depositate dai ricorrenti, di cui verrà detto, per quanto necessario, più oltre.

Diritto:

1.

1.1. 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).

1.2. Esso è stato presentato in tempo utile dai destinatari del giudizio contestato (art. 46 cpv. 1 lett. b in relazione con l'art. 100 cpv. 1 LTF), con interesse al suo annullamento (art. 89 cpv. 1 LTF), ed è pertanto di principio ammissibile quale ricorso in materia di diritto pubblico giusta l'art. 82 segg. LTF (al riguardo, cfr. anche l'art. 73 della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni del 14 dicembre 1990 [LAID; RS 642.14]).

1.3. I ricorrenti si sono limitati a formulare delle conclusioni cassatorie e di rinvio, ignorando che il ricorso in materia di diritto pubblico ha di regola carattere riformatorio (art. 107 cpv. 2 LTF la cui applicazione ha la precedenza rispetto a quella dell'art. 73 cpv. 3 LAID; DTF 134 II 186 consid. 1.5.3 pag. 191 seg.; 135 II 260 consid. 1.3.2. pag. 263). Dalla motivazione del ricorso risulta tuttavia chiaro che essi ripropongono di fatto le conclusioni tratte in sede cantonale (in via principale: costi d'investimento fissati secondo la perizia già citata; in via subordinata, costi d'investimento fissati sulla base di un determinato prezzo per ogni mc costruito) aggiungendo inoltre che, nella misura in cui si volesse confermare il procedere adottato dalle autorità cantonali, occorra tenere conto di ulteriori domande di costruzione. Interpretate alla luce delle motivazioni addotte, anche le conclusioni formulate non ostante pertanto a un'entrata in materia sul ricorso (sentenza 2C\_54/2011 del 16 giugno 2011 consid. 1.3).

## 2.

2.1. Di principio, il Tribunale federale verifica liberamente l'applicazione del diritto federale così come la conformità del diritto cantonale armonizzato e la sua applicazione da parte delle istanze cantonali alle disposizioni della legge federale sull'armonizzazione fiscale (art. 106 cpv. 1 LTF; DTF 131 II 710 consid. 1.2 pag. 713; 130 II 202 consid. 3.1 pag. 205 seg.).

Secondo l'art. 106 cpv. 2 LTF, la violazione di diritti fondamentali è per contro esaminata solo se il ricorrente ha espressamente sollevato e motivato tale censura (art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 134 II 244 consid. 2.2 pag. 246; 134 I 83 consid. 3.2 pag. 88). Lo stesso vale quando le disposizioni della LAID lasciano un certo margine di manovra ai Cantoni, la verifica dell'interpretazione del diritto cantonale essendo allora pure limitata all'eventuale violazione di diritti fondamentali (DTF 134 II 207 consid. 2 pag. 209 seg.). Chiamato ad esprimersi in merito a un ricorso, il Tribunale federale non esamina quindi d'ufficio se la decisione impugnata è conforme al diritto e all'equità in ogni suo punto.

2.2. Per quanto riguarda i fatti, il Tribunale federale fonda il suo ragionamento sull'accertamento svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Esso può scostarsene solo se 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).

L'eliminazione del vizio deve inoltre poter influire in maniera determinante sull'esito della causa, aspetto che, insieme a quello dell'eventuale arbitrio, compete al ricorrente sostanziare (art. 97 cpv. 1 LTF).

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 ommesso 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 un'influenza sull'esito del litigio (DTF 133 IV 286 consid. 1.4 pag. 287 seg.; 128 I 295 consid. 7a pag. 312).

Nella misura in cui miri ad una completazione dell'accertamento dei fatti, egli deve invece dimostrare, con riferimenti agli atti di causa, di avere allegato tali fatti e le prove ad essi relative già davanti all'istanza cantonale, in modo proceduralmente conforme; se queste condizioni non sono rispettate, le circostanze invocate devono essere ritenute dei fatti nuovi inammissibili, che come tali non possono essere presi in considerazione (art. 99 cpv. 1 LTF e contrario; DTF 140 III 86 consid. 2 pag. 90).

2.4. Come verrà precisato anche nel seguito, il gravame rispetta solo in parte i requisiti in materia di motivazione indicati nei considerandi precedenti. Per quanto li disattenda, esso risulta quindi inammissibile.

Inammissibili sono nel contempo tutte le critiche rivolte esclusivamente contro la decisione di tassazione e la decisione su reclamo. Oggetto dell'impugnativa davanti al Tribunale federale può essere in effetti solo la sentenza dell'istanza precedente, ovvero della Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (DTF 134 II 142 consid. 1.4 pag. 144).

## 3.

3.1. La causa ha per oggetto il calcolo dell'utile immobiliare realizzato il 9/14 dicembre 2010 con la vendita di diverse quote di proprietà per piani del fondo base nnn del Comune di X.\_\_\_\_\_. In questo contesto, litigioso è l'ammontare dei costi di costruzione e di miglioria fatti valere in deduzione dai ricorrenti.

Chiamata ad esprimersi sulla richiesta di fissare detti costi non in fr. 2'675'000.-- come fatto dal fisco, secondo l'importo riportato sulle domande di costruzione presentate all'Ufficio tecnico comunale per il rilascio delle licenze edilizie, bensì in fr. 3'705'000.--, in base a quanto indicato nella perizia fatta allestire ad hoc dai ricorrenti medesimi, o ancora in fr. 3'581'485.--, la Corte cantonale ha in effetti ritenuto che l'originaria decisione di tassazione andasse confermata.

3.2. Preso atto del fatto che, presumibilmente a causa di un sinistro dovuto a infiltrazioni d'acqua, i ricorrenti non avevano prodotto i documenti che avrebbero consentito di quantificare i costi effettivi da

loro sostenuti, i Giudici cantonali hanno innanzitutto constatato che il fisco si è trovato nella necessità di procedere ad una stima.

Richiamate le disposizioni che regolano la procedura di tassazione e, in particolare, quelle in materia di tassazione d'ufficio in caso di mancanza di documenti attendibili - applicabili per analogia (art. 213 della legge tributaria ticinese del 21 giugno 1994 [LT; RL/TI 10.2.1.1]) - hanno quindi concordato anche con il risultato cui ha portato questa stima, constatando quanto segue:

che i ricorrenti non hanno mai offerto un contributo significativo per l'accertamento dei costi in questione, limitandosi ad allegare alla dichiarazione d'imposta una perizia da loro commissionata;

che, per supplire alla mancanza di documenti denunciata, essi non si sono in particolare rivolti né all'architetto progettista o a chi aveva curato la direzione dei lavori per verificare se disponessero di eventuale documentazione utile, né hanno prodotto una lista delle imprese a suo tempo impiegate, per consentire all'Ufficio di tassazione di intraprendere esso stesso delle verifiche;

che il criterio di valutazione adottato nel caso concreto dall'autorità di tassazione, facendo capo alla documentazione reperibile presso l'amministrazione pubblica, si fonda su elementi attendibili, che provengono dai contribuenti medesimi;

che l'obiezione secondo cui alcune domande di costruzione non conterebbero nessuna menzione di un costo preventivato non basta a giustificare la rinuncia a servirsi della documentazione reperita;

che pure il correttivo del 10 %, adottato dall'Ufficio di tassazione per tener conto di un eventuale superamento dei preventivi, può essere condiviso ed appare persino generoso;

che la presa in considerazione dei costi di costruzione stimati in base a una perizia commissionata dagli stessi insorgenti li avvantaggerebbe palesemente rispetto ad altri contribuenti, che allegano alla dichiarazione i giustificativi dei costi effettivamente sostenuti;

che la perizia presentata dai ricorrenti solleva peraltro perplessità in quanto, da un lato si fonda sul presupposto che l'edificazione risalgia al 1991, mentre dagli atti si evince che la licenza edilizia è stata rilasciata nel 1994 ed i lavori di costruzione sono iniziati nel 1996, dall'altro non intraprende il calcolo a partire dai costi di costruzione dell'epoca, ma parte dai costi a nuovo per poi tenere conto della vetustà della costruzione mediante la deduzione di una percentuale;

che gli insorgenti non hanno del resto sollevato nessuna puntuale contestazione al calcolo svolto dal fisco, limitandosi a contrapporgli una perizia che loro stessi hanno fatto allestire.

#### 4.

4.1. Giusta l'art. 2 cpv. 1 lett. d e l'art. 12 cpv. 1 LAID, i cantoni devono riscuotere un'imposta sugli utili immobiliari cui soggiacciono in particolare gli utili da sostanza immobiliare conseguiti in seguito all'alienazione di un fondo facente parte della sostanza privata, sempreché il prodotto dell'alienazione superi le spese di investimento (prezzo d'acquisto o valore di sostituzione, più le spese). In base all'art. 12 cpv. 1 LAID, l'utile immobiliare consiste nella differenza tra il prodotto dell'alienazione e le spese d'investimento (prezzo d'acquisto - o valore di sostituzione - cui vanno ad aggiungersi i costi d'investimento) (sentenza 2C\_674/2014 dell'11 febbraio 2015 consid. 3.1).

I concetti di "prodotto dell'alienazione", "spese d'investimento" e "valore di sostituzione" non sono oggetto di nessuna definizione dettagliata da parte del legislatore federale. Nel stabilire l'utile immobiliare, i Cantoni dispongono pertanto ancora di una certa - anche se limitata - autonomia (sentenza 2C\_583/2014 del 9 febbraio 2015 consid. 2.2.1, destinata alla pubblicazione, con una serie di rinvii; Bastien Verrey, *L'imposition différée du gain immobilier: harmonisation fédérale et droit cantonal comparé*, 2011, pag. 6 segg.). Ciò vale di principio pure per quanto riguarda i costi d'investimento (in tedesco, indicati con il termine di "Aufwendungen"; in francese, indicati con il termine di "impenses"; in italiano, indicati semplicemente con il termine di "spese"). In questo contesto, il Tribunale federale può infatti certamente esaminare con pieno potere di cognizione se, dal profilo del diritto federale, una posizione rientri tra le spese di manutenzione ai sensi dell'art. 32 cpv. 2 LIFD rispettivamente ai sensi dell'art. 9 cpv. 3 LAID oppure tra le "spese" (Aufwendungen; impenses) che aumentano il valore del fondo a norma dell'art. 12 cpv. 1 LAID (sentenza 2C\_674/2014 dell'11 febbraio 2015 consid. 3.3, in: ASA 83 pag. 614

con rinvii, in particolare a Gabriel Rumo, *Die Liegenschaftsgewinn- und die Mehrwertsteuer des Kantons Freiburg*, 1993, pag. 185). Stabilito che, ai fini dell'imposta sull'utile immobiliare, la posizione in questione costituisce una "spesa" che aumenta il valore del fondo, i cantoni dispongono tuttavia ancora di un certo spazio di manovra per quanto riguarda la sua definizione specifica ( sentenza 2C\_119/2009 del 29 maggio 2009 consid. 2.1, in: RDAF 2009 II, pag. 453, StE 2009 B 44.13.5 n. 9, StR 64/2009 pag. 655, con rinvii, in particolare a Ferdinand Zuppinger, *Grundstückgewinn- und Vermögenssteuer*, in: ASA 61 pag. 309 segg., 322 seg.). In questa misura, il potere di cognizione del Tribunale federale è quindi ancora limitato all'arbitrio.

4.2. Sul piano cantonale, l'art. 128 della legge tributaria ticinese del 21 giugno 1994 (LT) riprende la definizione di utile immobiliare di cui si è appena detto, indicando a sua volta che l'imposta sugli utili immobiliari ha per oggetto la differenza tra il valore di alienazione ed il valore di investimento (valore di acquisto e costi di investimento).

I concetti di valore d'investimento, valore di acquisto e valore di alienazione sono definiti dagli art. 129 segg. LT. I costi d'investimento sono invece definiti dall'art. 134 LT e comprendono: 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, 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.

4.3. I costi d'investimento, che sono oggetto anche del presente contendere, sono un fattore che concorre a ridurre l'onere fiscale. In via di principio, la prova per fatti che permettono di stabilire questo parametro incombe quindi ai contribuenti (sentenze 2C\_131/2009 del 7 settembre 2009 consid. 3.3 e 2C\_288/2007 del 19 dicembre 2007 consid. 5.2; Alessandro Soldini/Andrea Pedrolì, L'imposizione degli utili immobiliari, 1996, pag. 250 segg.; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 3a ed., 2013, n. 16 ad § 221 StG/ZH).

Secondo giurisprudenza, la prova delle spese sostenute a tale titolo avviene di regola mediante presentazione di fatture quietanzate o di altri documenti giustificativi (sentenza 2C\_288/2007 del 19 dicembre 2007 consid. 5.2; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, op. cit., n. 20 ad § 221 StG/ZH).

5.

Innanzitutto, e in maniera reiterata, i ricorrenti lamentano una violazione dell'art. 12 cpv. 1 LAID. A differenza di quanto richiesto da questa norma, sostengono, la Corte cantonale avrebbe infatti proceduto alla fissazione di un valore di sostituzione troppo poco concreto.

5.1. Come indicato nella presa di posizione fatta pervenire dalla Camera di diritto Tributario a questa Corte, il valore di sostituzione previsto dall'art. 12 cpv. 1 LAID ha per scopo di consentire ai cantoni di limitare nel tempo il calcolo dell'utile immobiliare in caso di lunga durata del possesso (sentenza 2C\_77/2013 del 6 maggio 2013 consid. 5.2) e, in quest'ottica, anche il diritto ticinese prevede che, in caso di proprietà di durata superiore a vent'anni, l'alienante possa 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; sentenza 2C\_288/2007 del 19 dicembre 2007 in cui questa norma era applicata dal fisco medesimo).

In base a quanto confermato dai ricorrenti medesimi, essi non hanno tuttavia mai preteso che l'art. 129 cpv. 2 LT andasse applicato al caso in esame e nemmeno è quindi qui in discussione la questione a sapere se detto disposto sia o meno conforme al diritto federale.

5.2. D'altra parte, neppure può però essere condiviso il tentativo degli stessi di richiamarsi direttamente al concetto di "valore di sostituzione" previsto dall'art. 12 cpv. 1 LAID per ottenere l'applicazione dei valori relativi ai costi di costruzione e di miglioria da loro stimati, segnatamente per mezzo della perizia prodotta, in luogo di quelli riportati sulle domande di costruzione presentate all'Ufficio tecnico comunale per il rilascio delle licenze edilizie.

Come già rilevato, tale norma indica infatti che l'utile immobiliare consiste nella differenza tra il prodotto dell'alienazione e le spese d'investimento (prezzo d'acquisto - o valore di sostituzione - cui vanno ad aggiungersi i costi d'investimento) ma non definisce i concetti di "prodotto dell'alienazione", di "spese di investimento" e di "valore di sostituzione". Inoltre, nemmeno è qui in discussione il concetto di "costi di investimento" in quanto tale, bensì solo la quantificazione di detti costi nel caso specifico, che è una questione di carattere sostanzialmente probatorio.

Questa prima censura, formulata invero in maniera piuttosto confusa, risulta pertanto infondata e dev'essere respinta.

6.

In seconda battuta, i ricorrenti si lamentano del richiamo alle disposizioni in materia di tassazione d'ufficio contenute nel giudizio impugnato, sostenendo che una tassazione d'ufficio non abbia mai avuto luogo e che il riconoscimento di una simile fattispecie non tenga in ogni caso conto delle condizioni previste dalla legge e segnatamente della necessità di diffidare il contribuente prima di procedere in tal senso.

6.1. Come osservato in precedenza, la dimostrazione del sussistere di costi d'investimento, quale fattore che concorre a ridurre il carico fiscale, spetta al contribuente. In via di principio, quando quest'ultimo non soddisfa all'onere della prova che gli incombe non vi è pertanto nemmeno spazio per una tassazione d'ufficio. In un simile caso, il fisco non ha in effetti che da prendere atto del fatto che la prova necessaria non è stata addotta e quindi negare la deduzione richiesta (sentenze 2C\_77/2013 del 6 maggio 2013 consid. 6.4 e 2C\_6/2011 del 16 maggio 2011 consid. 3.2.3; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, op. cit., n. 18 ad § 221 StG/ZH; Soldini/Pedroli, op. cit., pag. 250 seg.).

Secondo giurisprudenza e dottrina, una tassazione d'ufficio per mezzo di una stima rientra tuttavia di nuovo in considerazione quando in gioco è solo l'ammontare della deduzione e il suo accertamento nell'ambito della procedura probatoria si sia rivelato impossibile per motivi indipendenti dal contribuente (sentenza 2C\_112/2014 del 15 settembre 2014 consid. 6.3.1; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Handkommentar zum DBG, 2a ed. 2009, ad art. 130 LIFD n. 31).

6.2. Ora, nella fattispecie in esame non è in discussione il fatto in sé che i ricorrenti abbiano sostenuto dei costi di costruzione e di miglioria in relazione al fondo in seguito alienato, mentre è litigiosa la quantificazione degli stessi.

Altrettanto assodato è inoltre che - al momento dell'allestimento della dichiarazione d'imposta rispettivamente dell'impugnazione della decisione di tassazione davanti alle istanze cantonali - i contribuenti hanno dichiarato di non avere più a disposizione tutti i giustificativi per il calcolo dei costi di costruzione, a causa di un sinistro dovuto a delle infiltrazioni d'acqua, e si sono di conseguenza rivolti ad un architetto di fiducia, al fine di procedere ad una loro stima.

6.3. Proprio in considerazione del preciso quadro descritto, anche la critica al richiamo da parte della Camera di diritto tributario alle disposizioni in materia di tassazione d'ufficio non può però allora che essere nuovamente respinta.

In effetti, consci di non potere adempiere al proprio onere della prova attraverso la produzione della documentazione richiesta in questi casi (precedente consid. 4.3), i contribuenti hanno essi stessi basato la propria richiesta di deduzioni unicamente su di una stima.

La censura presentata non tiene nel contempo conto di un ulteriore e determinante aspetto, ovvero del fatto che - precisamente in casi come quello in discussione, concernente un fattore che concorre a ridurre il carico impositivo in merito al quale non può essere addotta nessuna prova certa -, la procedura prevista dall'art. 46 cpv. 3 LAID costituisce in realtà solo un modo per venire incontro al contribuente. In assenza di tale possibilità, all'autorità fiscale non resterebbe infatti che applicare le sole regole in materia di onere della prova, con la conseguenza che la deduzione richiesta dal contribuente dovrebbe essergli negata del tutto (sentenza 2C\_112/2014 del 15 settembre 2014 consid. 6.3.1; Martin Zweifel, in: Martin Zweifel/Peter Athanas [curatori], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, vol. I/1, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 2a ed. 2002, ad art. 46 LAID n. 26; Martin Zweifel/Hugo Casanova, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, 2008, pag. 236 seg.).

6.4. Da un punto di vista prettamente procedurale, a nulla giova del resto agli insorgenti denunciare la mancata diffida rispettivamente la mancata indicazione sull'originaria decisione di imposizione del fatto che una tassazione operata d'ufficio può essere impugnata soltanto con il motivo che essa è manifestamente inesatta (art. 48 cpv. 2 LAID e art. 206 cpv. 3 LT).

Da un lato, a differenza di quanto sostenuto nell'impugnativa, la decisione di tassazione del 24 gennaio 2013 indica infatti a chiare lettere che "contro una tassazione d'ufficio potete reclamare solo se essa è manifestamente inesatta".

Dall'altro, la denuncia di un vizio di forma quale quello della mancata diffida davanti a questa Corte dev'essere giudicato lesivo del principio della buona fede (sentenza 2C\_463/2009 del 21 dicembre 2009 consid. 3; Peter Locher, Kommentar zum DBG, III. Teil, 2015, ad art. 130 LIFD n. 32). A prescindere dal fatto che sulla necessità di procedere ad una diffida in fattispecie come quella in esame la dottrina non è per nulla unanime (Peter Locher, op. cit., ad art. 130 LIFD n. 44 con ulteriori rinvii), occorre in effetti rilevare che, davanti alla dichiarazione dei ricorrenti di non avere più a disposizione tutti i giustificativi per il calcolo dei costi di costruzione, così come davanti alla presentazione da parte degli stessi di una stima di detti costi, era chiaro che la tassazione non avrebbe potuto che essere il risultato di un apprezzamento rispettivamente di una valutazione, anche da parte dell'autorità fiscale (in questo senso, cfr. del resto sia il reclamo sia il ricorso presentati alle istanze cantonali dalla precedente rappresentante dei ricorrenti, da cui risulta evidente che, oltre alla stima dei costi in discussione, non vi era nessun'altra reale opzione in gioco).

7.

A maggior fortuna non sono infine destinate le critiche rivolte contro l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove svolto dalla Camera di diritto tributario.

7.1. Nella misura in cui gli insorgenti fanno valere un accertamento dei fatti lesivo del diritto riferendosi ad aspetti già trattati nei considerandi 5 e 6 del presente giudizio, le loro censure non possono che essere nuovamente respinte con riferimento agli stessi motivi addotti in precedenza.

7.2. Per quanto si lamentino dell'apprezzamento come tale delle prove che hanno condotto il fisco ticinese e quindi la Corte cantonale a valutare i costi di costruzione e di miglioria ai sensi dell'art. 134 cpv. 1 LT in fr. 2'675'000.-- le loro critiche devono essere invece considerate inammissibili.

7.2.1. Come già ricordato, censure fondate sulla violazione del divieto d'arbitrio - quali quelle qui in esame (precedenti consid. 2.2 e 2.3) - necessitano di una motivazione da cui emerga in che misura i giudici cantonali non abbiano compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, abbiano omesso senza seria ragione di tenere conto di un mezzo di prova importante o abbiano proceduto a deduzioni insostenibili (DTF 136 III 552 consid. 4.2 pag. 560; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62; 129 I 8 consid. 2.1 pag. 9; 127 I 38 consid. 2a pag. 40 seg.).

Nella fattispecie, una simile, qualificata, motivazione non viene tuttavia formulata, né riguardo alla perizia rispettivamente alla tabella relativa al prezzo delle costruzioni al mc prodotte dai contribuenti, né con riferimento alla valutazione svolta dal fisco: in merito alle quali i ricorrenti si esprimono in sostanza come se si trovassero davanti a un'istanza d'appello, che procede a un riesame completo di fatti e diritto.

7.2.2. Presentando liberamente la loro lettura dei fatti, essi non dimostrano d'altra parte nemmeno che il fisco (in un primo tempo) e la Corte cantonale (in un secondo tempo) si siano basati su dati manifestamente inesatti e che il divieto d'arbitrio sia quindi stato leso per questa ragione.

Un complemento dei fatti da parte del Tribunale federale (art. 105 cpv. 2 LTF), rispettivamente un rinvio all'istanza precedente, affinché proceda essa stessa in tal senso (art. 107 cpv. 2 LTF), presuppone in effetti che le allegazioni di fatto e le prove ad esse relative siano state presentate in modo regolare e tempestivo nel corso della procedura davanti alle istanze cantonali e che queste ultime le abbiano considerate a torto come prive di pertinenza o le abbiano semplicemente ignorate (precedente consid. 2.3; sentenza 5A\_139/2013 del 31 luglio 2013 consid. 4. con ulteriori rinvii).

Tali specifiche condizioni, sul rispetto delle quali i ricorrenti per altro non si esprimono, non risultano nella fattispecie tuttavia adempiute.

Come rilevato nel giudizio impugnato e come conferma la lettura del ricorso redatto dalla società fiduciaria che a quel tempo ancora li rappresentava, davanti alla Corte cantonale gli insorgenti hanno in effetti criticato il procedere dell'autorità fiscale solo in modo generico e non hanno in particolare affatto denunciato la mancata presa in considerazione di precisi importi figuranti su altre domande di costruzione, diverse da quelle su cui si è fondato il fisco. In base alla giurisprudenza indicata in precedenza, essi non possono quindi pretendere di potere farlo per la prima volta davanti all'autorità giudiziaria di ultima istanza (Bernard Corboz, Commentaire de la LTF, 2aed. 2014, ad art. 99 n. 59 segg. e, in particolare, 61a).

8.

8.1. Per quanto precede, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso si rivela infondato e deve essere integralmente respinto.

8.2. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza e vengono quindi poste a carico dei ricorrenti, in solido (art. 66 cpv. 1 e 5 LTF). Non si assegnano ripetibili ad autorità vincenti (art. 68 cpv. 3 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 3'000.-- sono poste 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 principale imposta federale diretta, imposta preventiva, tasse di bollo.

Losanna, 30 luglio 2015

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

Il Presidente: Zünd

Il Cancelliere: Savoldelli