

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



2C_79/2019

Sentenza del 30 gennaio 2020

Il Corte di diritto pubblico

Composizione

Giudici federali Seiler, Presidente,
Zünd, Donzallaz,
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento

A. _____ **SA**,
ricorrente,

contro

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

Oggetto

Imposta federale diretta e imposta cantonale 2010;
imposta sugli utili immobiliari.

ricorso in materia di diritto pubblico e ricorso sussidiario
in materia costituzionale contro la sentenza emanata il
7 dicembre 2018 dalla Camera di diritto tributario del
Tribunale di appello del Cantone Ticino
(80.2018.60, 61, 62).

Fatti:

A.

Il 16 settembre 1996, la A._____ SA ha acquistato dalla massa fallimentare della B._____ SA di X._____ cinque fogli di proprietà per piani (PPP) del fondo base xxx RFD di X._____, fra i quali le PPP yyy, al prezzo di fr. 377'498.95, e zzz, al prezzo di fr. 377'470.85. Il 18 febbraio 2010 ha venduto queste ultime due PPP a C._____, figlia dell'azionista della società, al prezzo rispettivamente di fr. 347'443.-- (PPP yyy) e di fr. 348'857.-- (PPP zzz).

Inoltrando la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, la società alienante ha fatto valere spese di miglioria per fr. 113'732.-- e spese di acquisto e di vendita per fr. 29'785.--, indicando in tal modo di non avere conseguito alcun utile. Nella dichiarazione d'imposta delle persone giuridiche per il periodo fiscale 2010, la società ha invece notificato di aver conseguito un utile netto di fr. 1'461.--.

B.

Con decisioni del 26 novembre 2014, il fisco ticinese ha notificato alla A._____ SA le tassazioni dell'imposta sugli utili immobiliari concernenti la vendita delle quote di PPP citate. In questo contesto, al valore di alienazione dichiarato ha aggiunto "altri elementi imponibili" per un totale di fr. 543'354.--. Preso atto del fatto che l'operazione aveva avuto luogo fra persone vicine, l'autorità di tassazione ha infatti corretto il valore di alienazione in "un importo ritenuto equo", considerando che il valore venale delle unità condominiali ammontasse complessivamente a fr. 1'239'654.--, invece che a fr. 696'300.--.

In parallelo, il fisco ha notificato alla A._____ SA anche la decisione di tassazione relativa all'imposta cantonale e all'imposta federale diretta 2010. In questo contesto, all'utile netto dichiarato ha aggiunto fr. 37'526.--, a titolo di adeguamento degli interessi passivi, e una prestazione valutabile in denaro di fr. 543'354.--, pari alla correzione del valore della cessione delle PPP yyy e zzz a C._____ (per un totale di fr. 582'341.--). A seguito della deduzione dell'utile assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari (fr. 341'167.--, cioè fr. 169'058.-- + fr. 172'109.--), l'utile è stato pertanto commisurato in fr. 582'341.-- (imposta federale diretta) e in fr. 241'174.-- (imposta cantonale). Le decisioni citate sono state confermate, prima su reclamo, quindi su ricorso alla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, con sentenza del 7 dicembre 2018.

C.

Il 21 gennaio 2019, la A._____ SA ha impugnato il giudizio della Camera di diritto tributario con ricorso in materia di diritto pubblico e ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale, chiedendo il suo annullamento e il rinvio dell'incanto alla Corte cantonale, affinché proceda all'assunzione delle prove richieste e si esprima nuovamente sulla causa.

La Corte cantonale, il fisco ticinese e l'Amministrazione federale delle contribuzioni hanno chiesto che il gravame sia respinto. Con decreto del 14 febbraio 2019 il Presidente della II Corte di diritto pubblico ha deciso che, per quanto non fosse priva di oggetto, l'istanza di concessione dell'effetto sospensivo andasse negata.

Diritto:

1.

1.1 L'impugnativa è stata scritta in tedesco (art. 42 cpv. 1 LTF). Nel gravame non vengono però fatte valere ragioni per scostarsi dalla regola sancita dall'art. 54 cpv. 1 LTF. Questa sentenza è quindi redatta in italiano, lingua della decisione querelata.

1.2 Il ricorso concerne una causa di diritto pubblico che non ricade sotto le 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 e art. 90 LTF). Esso è stato interposto nei termini dalla destinataria del giudizio contestato (art. 46 cpv. 1 lett. c 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 come ricorso in materia di diritto pubblico (art. 82 segg. LTF). Il riferimento al ricorso sussidiario in materia costituzionale è di conseguenza irrilevante. Detto rimedio è stato del resto formulato soltanto per l'ipotesi in cui il ricorso ordinario non fosse possibile (art. 113 LTF).

2.

2.1 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. Davanti al Tribunale federale va pertanto indicato, riferendosi alla motivazione fornita dall'istanza precedente, in cosa consiste la lesione del diritto e su quali punti il giudizio impugnato viene contestato (DTF 134 II 244 consid. 2.1 pag. 245 seg.). La violazione di diritti fondamentali dev'essere invece motivata con precisione (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). 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). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). A meno che non ne dia motivo la decisione impugnata, aspetto che compete a chi ricorre dimostrare, il Tribunale federale non tiene neppure conto di fatti o mezzi di prova nuovi, i quali non possono in ogni caso essere posteriori alla querelata sentenza (art. 99 cpv. 1 LTF; DTF 133 IV 343 consid. 2.1 pag. 343 seg.).

2.3 Il ricorso rispetta solo in parte i requisiti in materia di motivazione indicati nei considerandi 2.1 e 2.2. Per quanto li disattenda, sfugge pertanto a un esame di merito. Stessa conclusione vale per le critiche rivolte 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 (DTF 134 II 142 consid. 1.4 pag. 144). Infine, date rispettivamente dimostrate non sono né le condizioni previste dall'art. 99 cpv. 1 LTF per la presentazione di nuovi documenti né quelle per discostarsi dai fatti che risultano dal giudizio impugnato, che vincolano così il Tribunale federale anche nel caso concreto (art. 105 cpv. 1 LTF).

2.4 Tra i fatti in relazione ai quali il giudizio impugnato non contiene nessun accertamento specifico e dei quali non è quindi possibile tenere conto, vi sono in particolare anche quei costi di fr. 143'517.-- che C._____ avrebbe coperto direttamente e che sarebbero andati ad aumentare il valore dei fondi. In effetti, a differenza di quanto sostenuto nell'impugnativa – in cui sono definiti come pacifici ("nicht bestrittenen Investitionen"), lamentandone nel contempo la mancata presa in considerazione da parte della Camera di diritto tributario – questi costi pacifici non erano. Tant'è che il fisco li ha contestati – de-

nunciando che non fossero documentati – anche nella risposta del 9 maggio 2018, intimata alla ricorrente senza poi ricevere da essa più reazione alcuna. In assenza di prove specifiche al riguardo, che per altro non risultano neppure da una consultazione dell'incarto, anche le critiche che su tali fatti si basano non possono quindi che risultare infondate ed essere respinte.

3.

La causa concerne le conseguenze fiscali (imposta federale diretta, imposta cantonale e imposta sugli utili immobiliari) della cessione – avvenuta nel 2010, ad un prezzo di favore – dei fogli di proprietà per piani yyy e zzz del fondo base xxx RFD del Comune di X. _____, tra la società ricorrente e C. _____, figlia dell'azionista. In questo contesto, riguarda in particolare la valutazione svolta dal fisco e confermata dai Giudici cantonali, del valore da dare agli stessi al momento della loro alienazione.

3.1 Esposto il quadro legale di riferimento, la Camera di diritto tributario, ha dapprima rilevato:

che il fatto che il prezzo di vendita dei due appartamenti, pattuito nel 2010, fosse inferiore a quello pagato nel 1996 per acquistarli, ha indotto l'autorità a verificare l'attendibilità dei valori indicati;

che, nel corso della procedura di reclamo, il fisco aveva chiesto all'ufficio stima di procedere alla valutazione degli appartamenti ma che, nonostante ripetuti tentativi, quest'ultimo non ha ottenuto dai rappresentanti della ricorrente la disponibilità per fissare un sopralluogo;

che, da una nota interna contenuta nell'incarto fiscale si apprende che l'autorità incaricata di procedere alla valutazione ha sollecitato per ben due anni e mezzo i rappresentanti della società ricorrente, ricevendo sempre risposte interlocutorie e dilatorie;

che, pur mettendo in discussione la valutazione intrapresa dal fisco, l'insorgente non ha preso posizione sulla violazione degli obblighi di collaborazione che gli vengono rimproverati.

3.2 Formulate queste premesse e descritto l'operato delle autorità fiscali la Camera di diritto tributario ha quindi osservato:

che la ricostruzione del valore venale operata dal fisco si fonda su dati oggettivi, mentre la ricorrente si è limitata ad affermare che il valore reale sarebbe di molto inferiore a quello accertato;

che, come già ricordato, essa non ha per contro prestato la collaborazione richiesta perché si potesse disporre di una valutazione dell'uffi-

cio cantonale di stima e che neppure ha prodotto una perizia o dei dati relativi ad altre transazioni immobiliari avvenute nello stesso condominio o nella zona in cui sorge;

che la censura legata al valore delle cartelle ipotecarie non impone una diversa conclusione e che i fatti indicati dimostrano tutt'al più che, quando la ricorrente ha acquistato gli appartamenti dalla massa fallimentare della B. _____ SA, ha potuto beneficiare di prezzi favorevoli, proprio perché il precedente proprietario era fallito.

3.3 Confermata la stima eseguita dal fisco e respinte le critiche sollevate al riguardo ha infine indicato:

che la società ricorrente non contesta di aver concesso una prestazione valutabile in denaro, limitandosi a discuterne l'ammontare;

che, in effetti, stabilita la sproporzione fra valore venale e prezzo di vendita degli immobili, è chiaro che l'importo ricostruito debba essere qualificato come un prelevamento anticipato di capitale, alla luce del fatto che l'acquirente è la figlia dell'azionista della società;

che il fisco ha pertanto correttamente proceduto, in primo luogo, ad aggiungere al valore di alienazione risultante dall'atto pubblico il valore della prestazione valutabile in denaro, ai fini del calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari (art. 131 cpv. 2 della legge tributaria del Cantone Ticino del 21 giugno 1994 [LT/TI; RL/TI 640.100]);

che, in secondo luogo, ha altrettanto correttamente ripreso la menzionata prestazione valutabile in denaro nel quadro della definizione dell'utile soggetto alle imposte cantonale e federale sull'utile della ricorrente, aggiungendo che nel caso dell'imposta cantonale, la ripresa ammonta solo a fr. 202'187.--, per il fatto che l'utile di fr. 341'167.-- è stato assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari.

I. critiche di natura formale

4.

Sul piano procedurale, la ricorrente lamenta la violazione del diritto di essere sentita. Da una parte, perché la Corte cantonale non avrebbe dato seguito alla sua richiesta – scritta e telefonica – di fare svolgere una perizia sul valore degli immobili; d'altra parte, poiché quest'ultima avrebbe reso un giudizio che non è sufficientemente motivato.

4.1 Il diritto di essere sentito ancorato nell'art. 29 cpv. 2 Cost. – quale garanzia minima (DTF 135 I 279 consid. 2.2 pag. 281 seg.) –, comprende più aspetti. Tra questi, il diritto ad offrire prove pertinenti e ad ottenerne l'assunzione, il diritto a partecipare all'istruzione, così come

il diritto ad una decisione motivata (sul diritto ad offrire prove pertinenti, ad ottenerne l'assunzione e a partecipare all'istruzione: DTF 134 I 140 consid. 5.3 pag. 148; 130 II 425 consid. 2.1 pag. 428; sul diritto ad una decisione motivata: DTF 138 I 232 consid. 5.1 pag. 237).

4.2 Nella fattispecie, l'art. 29 cpv. 2 Cost. non è stato tuttavia violato in relazione a nessuno dei due aspetti indicati.

4.2.1 Come rilevato in risposta, nell'impugnativa presentata davanti alla Corte cantonale la ricorrente non ha in effetti chiesto l'esecuzione di nessuna perizia né direttamente né indirettamente, di modo che non può certo lamentarsi oggi del fatto che la Camera di diritto tributario non si sia espressa su una domanda (mai formulata) in quel senso (sentenze 2C_50/2014 del 28 maggio 2014 consid. 3.1 e 2C_415/2012 del 2 novembre 2012 consid. 5.3.2). Inoltre, non risulta neanche che la contribuente abbia agito a tal fine via telefono, ciò che sarebbe per altro in contrasto con gli art. 227 LT/TI e 140 cpv. 1 LIFD, secondo cui la procedura di ricorso davanti alla Camera di diritto tributario è scritta (cpv. 1) e nel ricorso vanno indicati anche i mezzi di prova (cpv. 2).

4.2.2 D'altra parte, la motivazione contenuta nel giudizio impugnato permette manifestamente di comprendere anche i motivi che hanno condotto i Giudici ticinesi a confermare l'agire del fisco, di modo che leso non è neppure il diritto ad una motivazione sufficiente. Il fatto che il ricorrente non condivida tale conclusione, è questione che riguarda il merito, non il diritto di essere sentiti (sentenza 2C_513/2015 del 13 dicembre 2015 consid. 3.2).

II. Imposta federale diretta

5.

5.1 Una distribuzione dissimulata di utili ai sensi dell'art. 58 cpv. 1 lett. b LIFD, imponibile quale utile di una persona giuridica, è data quando: (a) una società esegue una prestazione senza ottenere una controprestazione corrispondente; (b) questa prestazione è accordata ad un azionista o a una persona comunque vicina, mentre non sarebbe stata concessa alle medesime condizioni a un qualunque terzo; (c) il carattere particolarmente vantaggioso della prestazione è riconoscibile per gli organi societari (DTF 140 II 88 consid. 4.1 pag. 92; 131 II 593 consid. 5.1 pag. 607; sentenze 2C_11/2018 del 10 dicembre 2018 consid. 7.2; 2C_124/2016 del 31 gennaio 2017 consid. 6.1).

Tra le distribuzioni dissimulate di utili rientrano le rinunce a determinati proventi in favore dell'azionista o della persona vicina, con una corrispondente riduzione presso la società dell'utile esposto nel conto economico. Questa forma di prestazione valutabile in denaro sussiste di regola quando la società non rivendica diritti su introiti di sua competenza, che sono così incassati direttamente dall'azionista o dalla persona a lui vicina, rispettivamente quando queste persone non forniscono la controprestazione che la società esigerebbe da un terzo (sentenze 2C_91/2019 del 12 settembre 2019 consid. 3.2; 2C_49/2018 del 23 aprile 2019 consid. 4; 2C_1009/2017 del 28 settembre 2018 consid. 5.1 e 2C_876/2012 del 3 aprile 2014 consid. 5.3).

5.2 Se esiste un mercato libero, i prezzi che vi sono praticati sono determinanti e permettono un paragone effettivo con quelli che sono stati applicati nella transazione in esame (metodo del paragone effettivo). Se non esiste un mercato libero, ma sono comunque note transazioni con le medesime caratteristiche concluse tra terzi, il prezzo litigioso dev'essere paragonato con quello che è stato praticato in queste transazioni. In assenza di transazioni paragonabili, l'esame del rispetto del principio della piena concorrenza si fonda invece su un valore ipotetico fissato secondo altri metodi, quali quello del costo maggiorato o del prezzo di rivendita (riguardo a tutti i metodi citati, cfr. DTF 140 II 88 consid. 4.2 pag. 93 seg. con ulteriori rinvii; sentenza 2C_343/2019 del 27 settembre 2019 consid. 4 seg., in cui è per altro posto anche l'accento sul dovere di collaborazione del contribuente, incluso quello di fornire – a semplice domanda dell'autorità di tassazione – informazioni orali e scritte, presentare libri contabili, giustificativi e altri attestati, ecc. al fine di consentire una tassazione completa [art. 126 LIFD]).

La determinazione del valore venale di un bene o di una prestazione non è una mera questione di fatto. Essa dev'essere conforme ai principi previsti dal diritto federale rispettivamente dalla giurisprudenza indicata. Se la stima dell'autorità inferiore è conforme a questi principi, questione che il Tribunale federale esamina d'ufficio, deve allora essere accettata, a meno che non sia manifestamente insostenibile (sentenza 2C_1082/2013 del 14 gennaio 2015 consid. 5.5 con rinvii).

6.

Tra le distribuzioni dissimulate di utili rientra chiaramente anche la vendita, a un prezzo inferiore al suo valore venale, di un immobile da parte di una società a un suo azionista o a una persona vicina (sentenze 2C_605/2014 del 25 febbraio 2015 consid. 6.1.1 e 2C_275/2010 del 24 agosto 2010 consid. 3 con rinvii) e, per lo meno

sul principio, l'esistenza di una distribuzione dissimulata di utili non è del resto contestata neanche dalla ricorrente. Quanto quest'ultima lamenta, è però l'entità della correzione cui ha proceduto il fisco rispettivamente la sua conferma da parte della Camera di diritto tributario.

6.1 Come spiegato nel giudizio impugnato, il valore di alienazione stimato dalle autorità fiscali ticinesi è frutto di una media di tre valori distinti (fr. 1'089'795.92; fr. 1'297'916.67; fr. 1'331'250.--):

il primo e il secondo (1'089'795.92; 1'297'916.67), risultano dalla considerazione del prezzo di vendita (avvenuta nel 2009 e nel 2012) di due PPP nello stesso condominio (diviso per i numeri dei millesimi di cui erano composte e quindi moltiplicato per il numero dei millesimi complessivi di cui si compongono gli immobili in esame);

il terzo (1'331'250.--), è invece ricostruito a partire dal valore delle cartelle ipotecarie gravanti le PPP che sono oggetto del contendere (fr. 530'000.-- e 535'000.--), partendo dal presupposto che un fondo possa essere ipotecato fino all'80 % del suo valore venale $[(530'000.-- + 535'000) / 80 \times 100]$.

6.2 Preso atto di tale modo di procedere, la Camera di diritto tributario ha rilevato quanto segue:

"La ricostruzione del valore venale degli appartamenti in questione si fonda su dati oggettivi. La ricorrente, dal canto suo, si è limitata ad affermare che il valore reale sarebbe di molto inferiore a quello accertato dall'UTPG e che i fattori riguardanti le cartelle ipotecarie non rivestirebbero nessun ruolo. Come già ricordato, essa non ha per contro prestato la collaborazione richiesta perché si potesse disporre di una valutazione dell'Ufficio cantonale di stima. Neppure ha prodotto una perizia o dei dati relativi ad altre transazioni immobiliari avvenute nello stesso condominio o nella zona in cui sorge. In queste circostanze, il valore venale ricostruito dall'UTPG dev'essere considerato attendibile. La censura legata al valore delle cartelle ipotecarie non impone una diversa conclusione. Secondo la società insorgente, le cartelle ipotecarie appena citate proverrebbero da un prestito dell'impresa costruttrice (D. _____), che sarebbe poi fallita proprio perché "il finanziamento di allora era sproporzionato". I fatti indicati dimostrano tutt'al più che, quando la ricorrente ha acquistato gli appartamenti dalla massa fallimentare della B. _____ SA, ha potuto beneficiare di prezzi favorevoli, proprio perché il precedente proprietario era fallito. Il fatto che, quattordici anni dopo, abbia rivenduto gli oggetti acquistati, ad un prezzo addirittura inferiore, si spiega unicamente con la vicinanza fra le parti contraenti. Il valore accertato dall'UTPG con le decisioni impugnate deve in tal modo essere confermato".

6.3 Chiamato ad esprimersi d'ufficio sulla determinazione del valore venale delle PPP oggetto del contendere, il Tribunale federale può

senz'altro concordare sull'operato della Camera di diritto tributario in relazione agli importi di fr. 1'089'795.92 e di fr. 1'297'916.67, che risultano dalla presa in considerazione del prezzo di vendita (avvenuta nel 2009 e nel 2012) di due PPP nello stesso condominio (diviso per i numeri dei millesimi di cui erano composte e quindi moltiplicato per il numero dei millesimi complessivi di cui si compongono gli immobili in esame).

Da un lato, essi sono infatti il frutto dell'applicazione di un modo di procedere comparativo, conforme alla giurisprudenza (precedente consid. 5.2). D'altro lato, della stima come tale non è nemmeno sostenuta rispettivamente dimostrata l'insostenibilità (sentenza 2C_1082/2013 del 14 gennaio 2015 consid. 5.5 con rinvii).

6.4 Non così è invece per la presa in considerazione dell'importo di fr. 1'331'250.--, ricostruito a partire dal valore delle cartelle ipotecarie gravanti le PPP oggetto del contendere (fr. 530'000.-- e 535'000.--), partendo dal presupposto che un fondo possa essere ipotecato fino all'80 % del suo valore venale $[(530'000.-- + 535'000.--) / 80 \times 100]$.

In effetti, esso non risulta dall'applicazione di nessuno dei metodi riconosciuti e applicati, nel rispetto del principio della piena concorrenza richiesto dalla giurisprudenza (precedente consid. 5.2). Nel contempo, va rilevato che il presupposto secondo cui un fondo possa essere ipotecato fino all'80 % del suo valore venale non è necessariamente immutabile e che al momento dell'aggravio degli immobili – che non risulta dal giudizio impugnato – la percentuale citata potrebbe essere stata anche maggiore.

6.5 Per quanto precede, ed in relazione all'imposta federale diretta, il ricorso è parzialmente accolto e l'incarto rinviato alla Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino per nuova tassazione, sulla base della media dei soli valori di fr. 1'089'795.92 e di fr. 1'297'916.67, escluso il valore di fr. 1'331'250.--. Per il resto, è respinto.

III. Imposte cantonali
(imposta sull'utile e imposta sugli utili immobiliari)

7.

7.1 La giurisprudenza in materia d'imposta federale diretta è valida anche per l'applicazione delle disposizioni cantonali armonizzate corrispondenti (art. 67 lett. b LT/TI in relazione con l'art. 24 cpv. 1 LAID; DTF 140 II 88 consid. 10 pag. 101; sentenza 2C_383/2018 del 9 otto-

bre 2019 consid. 9). Il ricorso interposto – con cui vengono formulate critiche e conclusioni valide sia per l'imposta federale diretta che per le imposte cantonali – va di conseguenza parzialmente accolto anche con riferimento alle imposte cantonali e l'incarto rinviato alla Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino per nuova tassazione, sulla base della media dei soli valori di fr. 1'089'795.92 e di fr. 1'297'916.67, escluso il valore di fr. 1'331'250.--. Per il resto, è respinto.

7.2 In parallelo, visto che l'art. 131 cpv. 2 LT/TI indica come nello stabilire il valore di alienazione occorre tenere conto di eventuali prestazioni valutabili in denaro, il parziale accoglimento del ricorso in materia di imposta cantonale sull'utile comporta anche il parziale accoglimento del ricorso in materia di imposta sugli utili immobiliari e il rinvio dell'incarto alla Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino per una nuova tassazione, senza considerare il valore di fr. 1'331'250.--. Per il resto, il ricorso è respinto.

IV. Spese e ripetibili

8.

8.1 Per quanto precede, il ricorso è parzialmente accolto, nel senso dei considerandi, sia per quanto riguarda l'imposta federale diretta che per quanto attiene all'imposta cantonale sull'utile e l'imposta cantonale sugli utili immobiliari. Per il resto è respinto.

8.2 L'incarto è rinviato alla Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino per nuova tassazione. La causa è nel contempo rinviata alla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello, affinché statuisca nuovamente sulle spese e sulle ripetibili per la procedura cantonale.

8.3 Visto l'esito del giudizio le spese vanno poste a carico della ricorrente, in ragione di fr. 4'000.--, e dello Stato del Cantone Ticino, toccato dall'esito della causa nei suoi interessi pecuniari (art. 65 e 66 cpv. 1 e 4 LTF), in ragione di fr. 500.--. Non sono dovute ripetibili (art. 68 cpv. 1, 2 e 3 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

In riferimento all'imposta federale diretta, il ricorso è parzialmente accolto e la sentenza del 7 dicembre 2018 è riformata, nel senso dei considerandi. Per il resto è respinto. L'incarto è rinviato alla Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino per nuova tassazione.

2.

In riferimento all'imposta cantonale (imposta sull'utile e imposta sugli utili immobiliari), il ricorso è parzialmente accolto e la sentenza del 7 dicembre 2018 è riformata, nel senso dei considerandi. Per il resto è respinto. L'incarto è rinviato alla Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino per nuova tassazione.

3.

La causa è nel contempo rinviata alla Camera di diritto tributario, affinché decida di nuovo su spese e ripetibili per la procedura cantonale.

4.

Le spese giudiziarie di complessivi fr. 4'500.-- sono poste a carico della ricorrente in ragione di fr. 4'000.-- e dello Stato del Cantone Ticino in ragione di fr. 500.--.

5.

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

Losanna, 30 gennaio 2020

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

Il Presidente:

Il Cancelliere:

Seiler

Savoldelli