

BGE BGE 101 Ia 333 vom 12. November 1975

Bundesgericht (BGE), 1975-11-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_101_Ia_333

FR: BGE BGE 101 Ia 333 du 12 novembre 1975

IT: BGE BGE 101 Ia 333 del 12 novembre 1975

Regeste

Regeste Mietwert einer vom Eigentümer bewohnten Villa.

Regeste Valeur locative d'une villa habitée par le propriétaire.

Regesto Valore locativo di una villa signorile abitata dal proprietario.

Erwägungen

E. 2

...

E. 3

Nella sentenza impugnata, la Camera di diritto tributario ha richiamato i criteri che la giurisprudenza del Tribunale federale (sentenze 6 dicembre 1946 in re O.D., apparsa in ASA, 15, 359 segg.; 5 luglio 1946 in re H.S., ASA, 15, 436 segg.; cfr. anche, sull'argomento DTF 66 I 81 e DTF 69 I 24) ha sviluppato, con riferimento al DIN (e, precedentemente, alla contribuzione federale di crisi), in punto alla determinazione del valore locativo di appartamenti e case signorili, e si è riferita all'analogia giurisprudenziale cantonale in materia (cfr. ASA 25, 307 segg.). a) Secondo questi principi giurisprudenziali, il valore locativo di una villa signorile non corrisponde necessariamente al canone locativo di mercato, cioè alla pigione che in ogni caso (unter allen Umständen) si potrebbe ottenerne locando a un terzo qualsiasi l'oggetto, bensì al canone che si potrebbe esigere equamente da un locatario desideroso di assicurarsi il godimento di un oggetto del genere - tenendo conto in modo adeguato delle particolarità della costruzione e delle sue installazioni, in quanto esse rispondano ai bisogni normali di un utente di condizioni economiche e sociali analoghe a quelle del proprietario (ASA 15, 361; 438 consid. 1; DTF 69 I 24 /25). Che il valore locativo così stabilito corrisponda o meno ad una remunerazione normale del capitale investito nel fondo non è essenziale (DTF 66 I 80), e il proprietario è tenuto a lasciarsi fiscalmente imputare il corrispettivo del reddito in natura così percepito, non l'interesse normale del valore in capitale dell'oggetto (DTF 69 I 24). b) Dopo aver così esattamente richiamato la giurisprudenza, la Camera ha stabilito il contestato canone sulla base del 6% del valore ufficiale di stima della villa (Fr. 371'000.--), cui, per tener conto del carattere signorile dell'abitazione, ha aggiunto un supplemento del 40%. In sostanza, il valore locativo è stato pertanto determinato nell'8,4% (6% + 2,4%) del valore ufficiale di stima. BGE 101 Ia 333 S. 335

E. 4

A ragione il ricorrente censura siccome arbitrario un simile modo di procedere. Infatti la Camera si è posta in contraddizione insanabile con i principi da essa stessa enunciati. a) Come emerge dai calcoli dell'Ufficio cantonale di stima, la stima ufficiale è stata allestita

aggiungendo al valore del terreno il costo della costruzione, sulla base di un valore cubimetrico adeguato alla natura della stessa. La stima ufficiale riflette quindi, secondo gli atti, il valore di costruzione sulla base dell'investimento effettuato. b) In tale caso però, la somma calcolata in una percentuale fissa (in casu: 6%) del valore di stima altro non rappresenta che la retribuzione normale del capitale investito. Ora, per la giurisprudenza richiamata dalla stessa Camera, il valore locatizio non costituisce necessariamente la remunerazione al tasso usuale del capitale investito, ma se ne può scostare vuoi per eccesso, vuoi per difetto. c) Manifestamente erroneo è poi l'aver maggiorato tale tasso normale del 6%, portandolo all'8,4%, per tener conto del carattere lussuoso delle installazioni, e ciò sotto un duplice punto di vista. Da un lato, ciò significherebbe ammettere che quanto più lussuosa è una costruzione, tanto più elevato è il reddito percentuale, calcolato sull'investimento, che si può ottenere da essa. Il contrario, piuttosto, è vero: quanto più la costruzione si allontana dalla norma, tanto meno elevato è, di regola, il reddito percentuale dell'investimento: stravaganze edilizie, intese a soddisfare esigenze affatto personali del proprietario, rappresentano al limite investimenti privi di reddito (DTF 66 I 81 /82; DTF 69 I 25 /26). Dall'altro lato, se il valore ufficiale di stima, come in casu, è determinato in base alla valutazione cubimetrica della costruzione, del carattere lussuoso di essa già si è tenuto conto nella stima: l'aumento del tasso viene a colpire una seconda volta quanto già è stato colpito. d) È esatto, come ha rilevato la Camera, che il Tribunale federale ha stabilito che, in mancanza di adeguati oggetti di raffronto, il valore locativo di una casa lussuosa deve determinarsi aggiungendo un adeguato supplemento alla pigione richiedibile per abitazioni di elevato livello (ASA, 15, 361 consid. 2; 439), e che, nei due casi citati, il supplemento era dell'ordine del 30-40%. Ma la Camera ha manifestamente disatteso BGE 101 Ia 333 S. 336 che quel supplemento era calcolato sulla pigione normale per oggetti del genere, e non sul tasso della rendita dell'investimento.

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