

## TI\_GERICHTE 39.2001.3 vom 15. Dezember 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-12-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_39.2001.3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_39.2001.3)

FR: TI\_GERICHTE 39.2001.3 du 15 décembre 2000

IT: TI\_GERICHTE 39.2001.3 del 15 dicembre 2000

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Erwägungen

#### E. 24

luglio 2000 nella causa A.I.). 2.5. Per stabilire l'ammontare degli assegni vanno pure computate secondo l'art. 3b cpv. 3 LPC le " a. spese per il conseguimento del reddito fino a concorrenza del reddito lordo dell'attività lucrativa; b. spese di manutenzione di fabbricati e interessi ipotecari fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile; c. premi versati alle assicurazioni sociali della Confederazione, eccettuata l'assicurazione malattie; d. .... e. pensioni alimentari versate in virtù del diritto di famiglia (cpv. 3)." A differenza dell'art. 3b cpv. 3 lett. d LPC, il quale, relativamente al premio per l'assicurazione malattia, prevede il computo unicamente del premio medio cantonale, ai fini del conteggio dell'assegno integrativo e dell'assegno di prima infanzia viene dedotto l'intero premio per l'assicurazione malattia obbligatoria (cfr. consid. 2.3.). Secondo l'art. 3c cpv. 1 LPC, inoltre, i redditi di cui si deve tener conto per il calcolo della PC e quindi dell'assegno integrativo e di prima infanzia comprendono " b. il reddito proveniente da sostanza mobile e immobile; c. un quindicesimo della sostanza netta oppure un decimo per i beneficiari di rendite di vecchiaia, nella misura in cui superi per persone sole 25 000 franchi, per coniugi 40 000 franchi e per orfani e figli che danno diritto a rendite per figli dell'AVS o dell'AI 15 000 franchi. Se l'immobile appartiene al beneficiario delle prestazioni complementari o a un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare e serve quale abitazione ad almeno una di queste persone, soltanto il valore dell'immobile eccedente 75 000 franchi é preso in considerazione quale sostanza; d. le rendite, le pensioni e le altre prestazioni periodiche, comprese le rendite dell'AVS e dell'AI; e. le prestazioni derivanti da un contratto di vitalizio o da un'altra convenzione analoga; f. gli assegni familiari g. le entrate e le parti di sostanza a cui l'assicurato ha rinunciato; h. le pensioni alimentari del diritto di famiglia." Per quanto riguarda invece il reddito del lavoro non si applicano le disposizioni della LPC, in quanto la LAF prevede in maniera autonoma la modalità di computo di questo reddito in particolare il computo globale e non ridotto di questa entrata (art. 28 cpv. 2 LAF; Messaggio relativo all'introduzione di una nuova legge sull'assegno di famiglia del 19 gennaio 1994 p. 51). 2.6. Nel caso in esame risulta dagli atti che la ricorrente è proprietaria in ragione di 1/2 della part. No \_\_\_\_\_. L'altra metà del mappale è di proprietà del fratello dell'assicurata (cfr. 42 e 46). Inoltre emerge che, benché sia stato conferito alla madre il diritto d'usufrutto sull'abitazione (cfr. doc. \_), la ricorrente vive nell'intera casa (cfr. doc. \_). Dalla situazione catastale si evince che 59 mq del citato mappale sono adibiti ad abitazione. Il valore di stima dell'abitazione corrisponde a fr.

72'500.--, pertanto il valore della quota dell'assicurata è pari a fr. 36'250.-- (cfr. doc. \_). A giusto titolo la Cassa non ha computato nulla a titolo di sostanza immobiliare (cfr. doc. \_), visto che ai sensi dell'art. 3c cpv. 1 lett. c LPC non va conteggiata alcuna sostanza fino alla quota massima, nella fattispecie, di fr. 55'000.-- (cfr. consid.2.5.). La ricorrente sostiene di essersi assunta le spese complessive relative alla casa (cfr. consid. 1.2.). Per quanto concerne l'importo del debito ipotecario computato dalla Cassa quale deduzione dalla sostanza, il TCA rileva che anche tenendo conto di un ammontare più elevato di fr. 30'250 (cfr. consid. 1.2.), il risultato finale non cambierebbe, come d'altronde correttamente osservato dalla Cassa (cfr. consid. 1.4.). Infatti, come visto, già nella decisione impugnata non è stata in ogni caso considerata alcuna sostanza. 2.7. Per quanto attiene al reddito della sostanza immobiliare, va osservato che esso corrisponde al valore locativo dell'abitazione occupata dal proprietario. Ciò è stato confermato pure in una recente sentenza emanata dal TFA il 20 luglio 2000, pubblicata in DTF 126 V 252 segg. (cfr. in particolare pag. 254 consid. 2a). Secondo l'art. 12 OPC AVS-AI, applicabile per analogia nel caso concreto, il valore locativo è valutato secondo i criteri validi in materia d'imposta cantonale diretta del Cantone di domicilio e, se tali criteri non esistono, secondo quelli in materia di imposta federale diretta (cfr. DTF 126 V 254-256). Giusta l'art. 20 lett. b) LT e 21 lett. b) LIFD l'uso da parte del proprietario (o dell'usufruttuario) del suo immobile o di parte di esso è fiscalmente imponibile quale reddito della sostanza immobiliare; ad esso viene attribuito un valore locativo. La legge non indica tuttavia come debba essere valutato ai fini dell'imposizione il vantaggio economico derivante dall'uso personale della proprietà fondiaria. Di regola il valore locativo deve corrispondere alla pigione che il contribuente dovrebbe pagare per avere l'uso di un bene equivalente (cfr. DTF 126 V 255; RDAT N. 5t/II-1996; RDAT 1993 II, 389). Il Tribunale federale ha precisato che il valore locativo deve corrispondere "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; Rusconi, L'imposition de la valeur locative, Losanna 1988, pag. 98). Secondo la circolare del 30 giugno 1999 (n. 15/1999), la quale abroga la circolare n. 15/1997 del 16 maggio 1997: "il valore locativo corrisponde, di regola, ad una percentuale del valore di stima dell'immobile. Il tasso viene regolarmente adeguato dalla Divisione delle contribuzioni e varia a dipendenza dell'anno di costruzione dell'immobile. Quando questo metodo porta a dei risultati in contrasto col principio secondo cui il valore locativo deve corrispondere a quello reperibile sul mercato, si può ricorrere, senza ledere il principio della parità di trattamento, a valutazioni individualizzate (canoni locativi della zona, stato di manutenzione dell'immobile, ecc.). Quando ai fini del valore locativo, si fa riferimento al valore delle pigioni di mercato, è tuttavia applicato un valore prudenziale che si situa al 70% circa del valore effettivo della pigione". Per ragioni di praticità e di praticabilità del diritto, il valore verrà stabilito, di massima, nel 6.25% del valore di stima ufficiale del fabbricato ridotto del 30% nei comuni con revisione generale delle stime entrata in vigore dal 1. gennaio 1991 (cfr. allegato alla Circolare del 30 giugno 1999 della Divisione delle contribuzioni, N. 15/1999; Istruzioni per la compilazione della dichiarazione d'imposta delle persona fisiche 1999/2000, p.to 5). Le istruzioni 1999/2000 per la determinazione del valore locativo (cfr. allegato alla Circolare del 30 giugno 1999 della Divisione delle contribuzioni, N. 15/1999) precisano inoltre che " 2.1. per i fabbricati nuovi la cui stima è entrata in vigore dal 01.01.91 in poi e il contribuente ha presentato,

all'Ufficio stima, la richiesta per ottenere la riduzione del valore di stima si applica: - il 6.25% del valore di stima ufficiale del fabbricato ridotto del 30%. Importante: il calcolo del valore locativo applicando il valore di stima ridotto può essere effettuato solo in presenza della decisione favorevole dell'Ufficio stima (alla richiesta di riduzione del valore di stima presentata dal contribuente).

2.2. per i fabbricati riattati la cui stima, dopo il riattamento, è entrata in vigore dal 01.01.91 in poi e il contribuente ha presentato, all'Ufficio stima, la richiesta per ottenere la riduzione del valore di stima 2.2.1. nel caso in cui il nuovo valore locativo dopo il riattamento è già stato tassato nel periodo fiscale 1997/98 si applica: - la medesima percentuale di calcolo (5, 6.5 o 7.25%) applicata per la tassazione 1997/98 alla (parte) di stima ufficiale prima del riattamento (parte vecchia del fabbricato) e - il 6.25% all'aumento della stima ufficiale ridotto del 30%. Attenzione : se il calcolo è eseguito in modo corretto ne deve in ogni caso risultare un valore locativo ridotto rispetto a quello tassato nel periodo fiscale 1997/98. ...

2.3. per tutti gli altri fabbricati (sono compresi nuovi o riattati la cui stima è entrata in vigore dal 01.01.91 in poi che non sono stato oggetto di una richiesta di riduzione della stima all'Ufficio stima) si applicano le usuali disposizioni cioè: - il 7.25 per gli immobili la cui stima è entrata in vigore il 01.01.85 o precedentemente; - il 6.5% per gli immobili la cui stima è entrata in vigore fra il 01.01.86 e il 01.01.89; - il 5% per gli immobili la cui stima è entrata in vigore il 01.01.90 o successivamente." Tale modo di procedere non è, in linea di principio, contrario al principio dell'uguaglianza di trattamento (CDT n. 24 del 13 febbraio 1996 in re R.C.). Nel caso in esame la revisione generale delle stime del Comune di \_\_\_\_\_ è entrata in vigore tra il 1.1.1986 e il 1.1.1989, di conseguenza per il calcolo del valore locativo si deve applicare il tasso del 6.5% al valore di stima, invece del 5% erroneamente applicato dalla Cassa. Pertanto il valore locativo dell'abitazione dell'assicurata è di fr. 2'356.-- e non di fr. 1'813.-- come considerato nella decisione impugnata. Al riguardo va rilevato che la Cassa ha riconosciuto, con scritto del 22 giugno 2001 (cfr. consid. 1.5.), che nel caso di specie il tasso da applicare al valore di stima è il 6.5% e non il 5%.

2.8. Nel caso di assicurati che vivono in casa propria, analogamente alla LPC, è riconosciuta quale spesa la pigione (cfr. Direttive UFAS per le prestazioni complementari, n. 3021). Ciò nella misura del valore locativo (cfr. DTF 126 V 256-257; ZAK 1968, pag. 248). In concreto la Cassa ha computato l'importo di fr. 3'493.--, composto di fr. 1'813.--, quale valore locativo dell'abitazione e fr. 1'680.-- quale forfait per spese accessorie. Quest'ultimo dato è corretto. Secondo l'art. 16a cpv. 1 OPC AVS/AI infatti nei confronti di persone che abitano un immobile di loro proprietà, per le spese accessorie è previsto solo un forfait. Esso è pari a fr. 1'680.--. Va, comunque, segnalato che la somma del valore locativo dell'immobile e delle spese può essere riconosciuto al massimo fino a concorrenza degli importi massimi stabiliti dalla legislazione federale per le spese di pigione, pari per tutti i Cantoni, fino al 31 dicembre 2000, a fr. 12'000.-- per le persone sole e fr. 13'800 per i coniugi e le persone con figli che hanno o danno diritto a una rendita (cfr. Direttiva UFAS, n. 3026; Carigiet/Koch, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, Supplement, Zurigo 2000, pag. 87). Dal 1° gennaio 2001 tali importi sono stati aumentati a fr. 13'200.--, rispettivamente a fr. 15'000.-- per i coniugi (cfr. Ordinanza 01 sull'adeguamento delle prestazioni complementari all'AVS/AI del 18 settembre 2000 e Decreto esecutivo concernente la legge federale sulle prestazioni complementari all'AVS e all'AI del 6 dicembre 2000). Il valore locativo dell'immobile in cui abita l'assicurata è pari a fr. 2'356.-- (cfr. consid. 2.7.), per cui l'importo computato dalla Cassa nel provvedimento impugnato a titolo di pigione annua deve essere adeguato a fr. 4'036.-- (fr. 2'356.-- + fr. 1'680.--).

2.9. A proposito degli interessi ipotecari e delle spese

per la manutenzione fabbricati va evidenziato che l'art. 3b cpv. 3 lett. b LPC (cfr. consid. 2.5.), applicabile agli assegni di famiglia giusta l'art. 28 LAF, consente di dedurre dal reddito questi costi fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile (cfr. DTF 126 V 256). Se quindi questo reddito è inferiore alla somma degli interessi ipotecari e delle spese per manutenzione fabbricati, i costi effettivi non possono essere considerati integralmente. Nella sentenza del TFA del 20 luglio 2000 pubblicata in DTF 126 V 252 segg., menzionata sopra (cfr. consid. 2.7.), la nostra Alta Corte ha stabilito che il ricavo lordo dell'immobile giusta l'art. 3b cpv. 3 lett. b LPC non corrisponde necessariamente al valore locativo fiscale del medesimo, in quanto talvolta il valore locativo considerato dall'autorità fiscale non coincide con le pigioni di mercato, bensì è di un importo inferiore. Va rilevato che ai sensi dell'art. 16 cpv. 1 OPC, il quale specifica l'art. 3b cpv. 3 lett. b LPC, le spese di manutenzione dei fabbricati sono dedotte in base al tasso forfetario dell'imposta cantonale diretta fissata dal Cantone di domicilio. Non possono pertanto essere dedotte le spese effettive (Carigiet, op. cit., pag. 89 seg.; ZAK 1987 p. 309). Ai sensi dell'art. 31 cpv. 2 LT, in linea di principio vanno riconosciute le spese effettive di manutenzione, gestione e amministrazione sostenute nel biennio di computo. Tuttavia, per semplificare l'accertamento e per evitare al contribuente la raccolta e la presentazione della documentazione, è lecito concedere la deduzione forfetaria delle spese (cfr. CDT n° 282 del 30 ottobre 1992 in re J.P., CDT n° 316 del 28 agosto 1986 in re K.; circolare n° 33/1 ACC del 15 gennaio 1985; Epiney-Colombo RDAT 1991 II p. 310; Rivier, L'imposition du revenu et de la fortune, Ed. Ides et Calendes 1980 Neuchâtel, pag. 122). In base all'art. 2 Reg. LT (cfr. pure circolare n° 7/1995 della Divisione delle Contribuzioni) la deduzione forfetaria è del 15% del reddito lordo se l'immobile è stato costruito fino a 10 anni prima dell'inizio del periodo fiscale; oltre i 10 anni la deduzione è del 25%. Nel caso concreto, essendo la costruzione stata edificata sicuramente prima dell'anno 1988 (cfr. doc. \_), a titolo di spese di manutenzione dei fabbricati vanno computati fr. 589.-- (25% del valore locativo). Se il ricavo lordo dell'immobile equivallesse al valore locativo, a titolo di interessi ipotecari potrebbe essere considerato l'importo di fr. 1'767.-- (fr. 2'356.-- - fr. 589.--). Alla luce della sentenza DTF 126 V 252 segg., occorre tuttavia esaminare se in Ticino il ricavo lordo dell'immobile corrisponde al valore locativo o a un importo più elevato. Dalla Circolare 30 giugno 1999 (n. 15/1999) della Divisione delle contribuzioni emerge che : " (...) Quanto ai criteri per la determinazione del valore locativo l'articolo 20 capoverso 2 LT prevede che lo stesso "è stabilito tenendo conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale" . Il legislatore cantonale ha così voluto introdurre degli elementi di moderazione del valore locativo rispetto alle pigioni di mercato anche per conseguire l'obiettivo di favorire la previdenza individuale e l'accesso alla proprietà privata. Secondo la più recente giurisprudenza del Tribunale federale è considerato ancora conciliabile con il principio costituzionale della parità di trattamento un valore locativo che si situa tra il 60-70% delle pigioni di mercato, ritenuto comunque che il 60% rappresenta in ogni caso il limite inferiore che può ancora essere sostenuto dal profilo costituzionale (DTF 124 I 145 e 125 I 65). (...) Il valore locativo corrisponde di regola, ad una percentuale del valore di stima dei fabbricati. Il tasso (che converte la stima in valore locativo da tassare) è regolarmente adeguato dalla Divisione delle contribuzioni e varia a dipendenza dell'anno di stima dell'immobile. Esso è calcolato in funzione dell'obiettivo di conseguire un valore locativo che si situi mediamente attorno al 70% del valore medio delle pigioni di mercato. (...) Quando, ai fini del valore locativo, si fa riferimento al valore delle pigioni di mercato, è tuttavia applicato un valore prudenziale che si situa al 70% circa del valore effettivo della

pigione." Da quanto appena esposto risulta evidente che il ricavo lordo dell'immobile, nell'ipotesi in cui sia maggiore del valore locativo, non può in ogni caso superare quest'ultimo di più del 30%. Nel caso di specie dunque gli interessi ipotecari e le spese di manutenzione potrebbero ammontare al massimo a fr. 3'063.-- (fr. 2'356.-- + 30% di fr. 2'356.--). Nell'evenienza concreta comunque la questione a sapere se e in che misura in Ticino il ricavo lordo dell'immobile è maggiore del valore locativo può rimanere irrisolta, in quanto, come verrà esposto in seguito, la computazione nel calcolo relativo all'assegno integrativo di un importo maggiore di interessi ipotecari e di spese di manutenzione non muterebbe l'esito della vertenza (cfr. consid. 2.11).

2.10. Vi è da chiedersi poi a che titolo la ricorrente abiti la quota del 50% di proprietà del fratello. L'assicurata, come visto, ha asserito infatti di essersi assunta i costi concernenti l'intero mappale, in particolare gli ammortamenti e gli interessi del debito ipotecario, oltre alle tasse dell'acqua potabile, della fognatura e della raccolta rifiuti (cfr. doc. \_). Andrebbe così esaminato se si può concludere che l'assicurata vive nella parte di abitazione di proprietà del fratello in virtù di un contratto di locazione o di un contratto misto e dunque se a titolo di pigione deve essere computato un importo più elevato. Dagli atti emerge che all'anno l'assicurata versa fr. 3'944.-- corrispondenti agli ammortamenti e agli interessi ipotecari, al cui ammontare si devono aggiungere fr. 165.70 relativi alla tassa per l'acqua potabile, fr. 122.50 concernenti la tassa per la fognatura, fr. 60.-- per la raccolta rifiuti (cfr. doc. \_). Va rilevato tuttavia che l'assicurata, essendo proprietaria del 50% della particella di \_\_\_\_\_, fa fronte comunque al pagamento della metà di questi importi, ovvero complessivamente fr. 2'146.--. Essa quindi, come controprestazione del fatto che usufruisce della parte di casa di proprietà del fratello, si assume unicamente il pagamento di fr. 2'146.--. La questione può rimanere nel caso di specie indecisa, in quanto, anche computando a titolo di pigione un importo più elevato, e meglio fr. 6'183.-- (fr. 4'037.-- + fr. 2'146.--), il risultato del conteggio non muterebbe.

2.11. Va ricordato che giusta l'art. 27 cpv. 2 LAF l'importo dell'assegno integrativo non può infatti superare il limite del o dei figli per i quali l'assegno è riconosciuto e che esso corrisponde all'ammontare minimo del fabbisogno vitale dei figli sancito dall'art. 3b LPC dedotto l'importo dell'assegno di base effettivamente percepito (cfr. messaggio del Consiglio di Stato relativo all'introduzione di una nuova legge sugli assegni di famiglia del 19 gennaio 1994, pag. 16-17 e 51; art. 27 cpv.1 LAF; STCA del 28 aprile 1999 nella causa A.S.; STCA del 24 aprile 1999 nella causa S.B.). Nell'evenienza concreta l'importo massimo annuo erogabile a titolo di assegno integrativo ammonta a fr. 7'830.-- (cfr. consid. 2.3.), in quanto l'assicurata e il padre di \_\_\_\_\_, non esercitando nel mese di giugno 2000 nessuna attività lucrativa (cfr. doc. \_ agli atti dell'amministrazione; inc. 39.00.97), non percepivano l'assegno di base. La Cassa ha già riconosciuto tale importo con il provvedimento impugnato. Ecco perché nel caso di specie sia la questione relativa alla determinazione dell'effettivo importo di interessi ipotecari e di spese di manutenzione (cfr. consid. 2.9.), che il problema di sapere se a titolo di pigione si debba riconoscere un ammontare più elevato (cfr. consid. 2.10.) possono rimanere irrisolte.

2.12. In simili condizioni pertanto anche le modifiche da apportare a seguito del maggiore valore locativo (cfr. consid. 2.7.; 2.8.; 2.9.) non hanno comunque nessuna influenza sull'esito della vertenza, visto che, come appena esposto, il provvedimento contestato già riconosce all'assicurata un assegno integrativo dell'importo massimo erogabile (cfr. consid. 2.11.). Alla luce di quanto esposto questo Tribunale non può che confermare la decisione impugnata.

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