

TI_GERICHTE 80.1995.148 vom 11. September 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-09-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1995.148_d19950911

FR: TI_GERICHTE 80.1995.148 du 11 septembre 1995

IT: TI_GERICHTE 80.1995.148 del 11 settembre 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il 10 gennaio 1992 i fratelli _____ e _____ hanno acquistato da _____ il foglio PPP N. _____, quota di 95/1000 del fondo part. n. _____ di _____, costituendo nel medesimo tempo un diritto di usufrutto e di abitazione loro vita natural durante a favore dei loro genitori _____ e _____.

E. 2

Nella tassazione IC 1991-92, valida dal 30 gennaio 1992 al 31 dicembre 1992 l' Ufficio di tassazione ha esposto a _____ un reddito della sostanza (valore locativo) da comunioni ereditarie e indivisioni di fr. 11'153.-- di media annua, da cui ha dedotto gli interessi passivi in ragione di fr. 1'984.-- di media annua, tenuto conto della sostanza posta nel cantone e fuori cantone, come pure le spese di manutenzione in ragione del 15% (cfr. notifica della tassazione del 12 dicembre 1994). Con tempestivo reclamo del 15 dicembre 1995 _____ e _____ contestavano l'esposizione del valore locativo nell'importo stabilito dall' Ufficio di tassazione, argomentando d'aver ceduto in locazione l'appartamento, gravato da usufrutto e diritto d'abitazione a loro favore, al figlio _____ per un canone di locazione annuo di fr. 8'000.--, comprensivo delle spese. L' Ufficio di tassazione invitava pertanto i contribuenti a presentare tra l'altro copia del contratto di locazione, come pure i conteggi delle spese condominiali sostenute negli anni 1991 e 1992 e quelli da loro inviati al loro figlio. Con decisione su reclamo del 17 luglio 1995 l'UT confermava la precedente notifica di tassazione, argomentando che la locazione dell'appartamento al figlio a prezzo di favore costituisce una destinazione volontaria di reddito imponibile e che, d'altra parte, non è possibile dedurre indiscriminatamente i costi di manutenzione e che come tali vanno considerati unicamente quelli che riguardano la conservazione dell'immobile. Non sono quindi deducibili, secondo l' Ufficio di tassazione, le spese di riscaldamento e per l'acqua, l'elettricità e la fognatura, come pure le spese di amministrazione e di portineria.

E. 3

Con il presente, tempestivo ricorso i coniugi _____ e _____ chiedono la riduzione del valore locativo a fr. 8'000.-- lordi di media annua, richiamandosi alla giurisprudenza del Tribunale federale relativa alla locazione a prezzo di favore a famigliari.

E. 4

Giusta l'art. 20 lett. b LT e 21 cpv. 1 b DIFD 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. L'uso di quote di comproprietà, erette in PPP (art. 712 seg. CC) e considerate fondo a sensi dell'art. 655 CC, soggiace quindi all'imposta conformemente alle citate norme fiscali. La legge non indica tuttavia come debba essere valutato ai fini dell'imposizione il vantaggio economico derivante dall'uso personale della proprietà fondiaria. Secondo le direttive 25 marzo 1969 dell'AFC e la circolare 24 marzo 1987 (6/2) dell'ACC il valore locativo deve corrispondere alla pigione che il contribuente dovrebbe pagare per avere l'uso di un bene equivalente. Altrimenti detto, il valore locativo deve corrispondere alla mercede che, secondo le condizioni di mercato, il proprietario potrebbe richiedere locando lo stesso immobile ad un terzo.

E. 5.1

Con la sentenza cui verosimilmente si riferisce il ricorrente, il Tribunale federale ha accolto il ricorso di un contribuente di Zurigo, che aveva locato la casa di proprietà della moglie al proprio figlio, ad un canone mensile di fr. 700.- (fr. 8'400.- annui), ed al quale l'autorità fiscale cantonale aveva elevato il reddito della sostanza a fr. 13'570.-, pari al valore locativo dell'abitazione. Il Tribunale amministrativo di Zurigo aveva avallato tale modo di procedere dell'autorità di tassazione, sostenendo che la differenza fra il canone di locazione effettivamente pagato ed il più elevato valore locativo doveva qualificarsi come donazione a favore del figlio e che il corrispondente importo doveva essere imposto al contribuente quale reddito. Con sentenza del 22 dicembre 1989, il Tribunale federale ha peraltro ritenuto arbitraria la decisione del Tribunale cantonale, affermando il principio per cui, nel caso di una locazione tra parenti, se il canone è calcolato a un prezzo di favore, in assenza di base legale espressa, non è possibile, se non incorrendo nell'arbitrio, imporre al locatore come reddito la differenza tra il canone effettivamente ricevuto e il valore locativo superiore, come pure d'imporre questa differenza al conduttore a titolo di donazione. Ciò vale nella misura in cui non vi siano indizi d'una evasione fiscale o di qualche altra controprestazione da parte del conduttore (DTF 115 Ia 329; inoltre RF 1990 p. 244, p. 447; inoltre RDAF 1991 p. 142). In caso di locazione ad un membro della famiglia, sarebbe pertanto possibile ricorrere al valore locativo tutt'al più qualora fosse possibile presumere che si tratti di un uso proprio, che cioè si voglia mantenere l'abitazione a disposizione della propria famiglia; il Tribunale federale ha avuto occasione di escludere tale circostanza, con una decisione del 1945 in materia di imposta per la difesa nazionale, in un caso in cui il contribuente aveva locato la propria casa ad un fratello con famiglia propria (DTF 71 I 130).

E. 5.2

Nella fattispecie, non mancano elementi che inducono a sospettare un'elusione d'imposta: a differenza dei casi decisi dal Tribunale federale, infatti, a concedere in locazione a famigliari il proprio appartamento non è il proprietario stesso bensì l'usufruttuario; non solo, ma l'usufruttuario dà in locazione l'appartamento al proprietario stesso. D'altra parte questa Camera non dispone di alcun elemento che le consenta di verificare le disponibilità finanziarie dei signori _____ e _____, che hanno acquistato l'appartamento di _____ nel gennaio 1992, per poter verificare in quale misura tale acquisto non sia in effetti stato effettuato dagli stessi genitori, cui è stato contestualmente concesso un diritto di usufrutto e di abitazione vita natural durante. Comunque si

presentassero i rapporti economici fra i membri della famiglia _____, al momento dell'acquisto dell'appartamento a _____, è dimostrato che il figlio _____, domiciliato a _____, così come i genitori ed il fratello, ha comunque trasferito la propria dimora a _____ a partire dal 1° gennaio 1992. Ciò basta a rendere plausibile la versione dei fatti offerta dai ricorrenti, secondo cui essi avrebbero stipulato un contratto di locazione -per il quale non é richiesta peraltro la forma scritta - con il figlio _____. Dato che quella qui in esame è una tassazione per inizio assoggettamento e che pertanto sia il periodo di computo sia il periodo di tassazione sono rappresentati dall'anno 1992, è difficile dimostrare l'esistenza di un'elusione d'imposta, a meno di volerla presumere per il solo fatto - peraltro insolito - che vi siano dei genitori usufruttuari che locano l'appartamento al figlio proprietario. Ritenuto che d'altronde _____ non è più dimorante a _____ dal 1° gennaio 1994, secondo informazioni ottenute dalla Camera di diritto tributario presso il Comune di _____, si può ragionevolmente ipotizzare che nei prossimi periodi fiscali l'abitazione di Locarno sia trattata a tutti gli effetti come un appartamento di vacanza per la famiglia _____ e che venga pertanto imposto il relativo valore locativo. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 185 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza la decisione su reclamo del 17 luglio 1995 è riformata nel senso che il reddito della sostanza è ridotto a fr. 8'000.- e la deduzione per spese di manutenzione a fr. 1'200.-. 2. Non si prelevano né spese né tassa di giudizio. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 184 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello II

Presidente:

Il Segretario:

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