

TI_GERICHTE 80.1998.190 vom 17. September 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-09-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1998.190

FR: TI_GERICHTE 80.1998.190 du 17 septembre 1998

IT: TI_GERICHTE 80.1998.190 del 17 settembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 17.09.1998 80.1998.190 Tessin Camera di diritto tributario 17.09.1998 80.1998.190 Ticino Camera di diritto tributario 17.09.1998 80.1998.190

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.98.00190 Lugano 17 settembre 1998 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello composta dai giudici: Alessandro Soldini, presidente, Stefano Bernasconi, Lorenzo Anastasi segretario: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 10 agosto 1998 in materia di: IC 89/90, 91/92, 93/94, 95/96. presentato da: _____, _____, _____, _____, rappr. da: _____, _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Il 15 settembre 1989 decedeva _____, proprietaria di sostanza immobiliare a _____, lasciando quale unico erede _____, domiciliato ad _____, che diveniva quindi soggetto limitatamente imponibile in Svizzera e in Ticino. L' UT di Lugano-Città il 24 giugno 1996 notificava al contribuente le seguenti tassazioni: - tassazione IC/IFD 1989-90 (dal 17 settembre 1989) - tassazione IC/IFD 1991-92 - tassazione IC/IFD 1993-94 - tassazione IC/IFD 1995-96 In tutte e quattro le tassazioni i fattori imponibili venivano determinati nel seguente modo: a. sostanza sostanza immobiliare fr. 1'523'900.- debiti privati fr. 1'207'400.- sostanza imponibile fr. 316'500.- b. reddito reddito della sostanza fr. 43'426.- deduzioni dal reddito della sostanza fr. 10'857.- reddito imponibile fr. 32'569.- 2. Assistito dalla _____, società fiduciaria, _____ contestava mediante reclamo presentato in tempo utile tutte e quattro le suddette notifiche di tassazione, in particolare la determinazione del reddito imponibile effettuata dal fisco ticinese. Dopo aver sentito in udienza i patrocinatori del contribuente e aver dato loro modo di esprimersi ulteriormente (v. osservazioni del 12 giugno 1998), l' UT emanava in data 13 luglio 1998 le relative decisioni su reclamo, in cui determinava la sostanza imponibile in fr. 1'523'900.-, riformando cioè le tassazioni impugnate a svantaggio del reclamante, poiché sarebbe stata erroneamente ammessa la deduzione proporzionale di un debito di due milioni di franchi verso la _____ di _____, difettando le condizioni di legge. Per quanto concerne il valore locativo, esso veniva ridotto nella tassazione IC/IFD 1989-90, trattandosi di tassazione per inizio dell'assoggettamento a seguito di devoluzione per causa di morte, a fr. 33'405.-; le

deduzioni venivano definite in fr. 9'066.-. Per i periodi fiscali IC/IFD 1991-92 e 1993-94 l'UT confermava le rispettive notifiche di tassazione, concedendo unicamente al reclamante la deduzione proporzionale per figli in ragione di fr. 714.-, risp. di fr. 916.-. Infine, per il periodo fiscale 1995-96 il valore locativo veniva preso in considerazione unicamente per l'anno di computo 1993 e veniva quindi esposto in media annua in ragione di fr. 21'173.- e la deduzione dal reddito della sostanza veniva definita in fr. 29'948.-, tale quindi da azzerare il reddito imponibile. Nella motivazione delle decisioni su reclamo l' UT fa esplicito riferimento al verbale d'audizione del 17 aprile 1998. 3. Con il presente, tempestivo ricorso _____, sempre assistito dalla _____, contesta tutte e quattro le surriferite decisioni su reclamo, chiedendo che il valore locativo venga fissato per gli anni solari (di computo) 1989-1993 in fr. 32'570.- e che il valore fiscale dell'immobile venga ridotto a fr. 1'142'925.-, ritenuto che rimangano invariate le deduzioni per spese di manutenzione. Rileva in particolare che l'immobile ereditato si trovava in pessimo stato e che solo dopo il suo completo rinnovamento, iniziato nel 1994, è stato possibile utilizzarlo completamente. Ritiene quindi che il valore fiscale di fr. 1'523'900.- non rispecchi la realtà e che il valore locativo intrinseco non possa superare la pigione che si sarebbe potuta riscuotere in considerazione dell'uso parziale dell'immobile, come provato dalla tassazione IC/IFD 1989-90, in cui il valore locativo è stato contenuto in fr. 33'405.-. Rileva inoltre che durante tutto il periodo del rinnovamento l'immobile non era abitabile e che il valore ridotto dell'immobile non si è modificato fino a conclusione dei lavori. 4. Valore della sostanza immobiliare 4.1. L'art. 52 LT 1976 - applicabile fino al termine del periodo di tassazione 1993-94 - stabilisce che gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale (cpv. 1), ad eccezione dei terreni agricoli e forestali, la cui imposizione è regolata dall'art. 53 LT. L'art. 42 cpv. 1 LT 1994, applicabile a partire dal periodo di tassazione 1995-96, stabilisce a sua volta che gli immobili non agricoli e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale. 4.2. In applicazione dell'art. 1 della Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone (fabbricati, terreni, macchinari e forze d'acqua) del 25 novembre 1936 (Lst), applicabile alla presente fattispecie, i valori della sostanza immobiliare, quali sono stati accertati ufficialmente, servono di base all'esazione dell'imposta cantonale e comunale sugli stabili, terreni, macchinari e diritti d'acqua, alla percezione delle tasse di successione, all'accertamento dei diritti di bollo, al prelevamento delle tasse del registro fondiario e di ogni altro pubblico contributo, salvo e riservate speciali disposizioni di legge. Non diversamente dalla precedente legge la nuova Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 prevede che i valori della sostanza immobiliare, stabiliti con l'accertamento ufficiale di stima, servono quale base di calcolo per il prelievo di pubblici tributi (imposte, contributi, tasse). 4.3. L'allestimento delle stime competeva, secondo la vecchia Legge, all'Ufficio cantonale di stima, seguendo una procedura di valutazione della sostanza immobiliare indipendente da quella di tassazione (STF 6 gennaio 1990 in re Er. G., in RDAT 1990 n. 71; inoltre artt. 7 ss. v. Lst). Non diversamente ne va dopo l'entrata in vigore della nuova Legge (cfr. artt. 26 ss. n. Lst). Ancora recentemente questa Camera ha così potuto ribadire che, quanto alla commisurazione della stima ufficiale, né l'autorità di tassazione né quella giudiziaria, adita con ricorso, possono discostarsi dai valori determinati nell'ambito di una procedura apposita e indipendente da quella di tassazione, tanto più se l'autorità di stima ha espressamente rifiutato una revisione della valutazione in questione (CDT n. _____ del 14 novembre 1997 in re G. B.). 4.4. Quanto precede ha per conseguenza che questa Camera

non può far altro che recepire i valori di stima ufficiali vigenti all'inizio dei diversi periodi fiscali, così come ha fatto l' Ufficio di tassazione nelle decisioni impugnate, che, su questo punto, vanno quindi confermate. Non risulta, d'altra parte, che negli anni di computo in discussioni fossero pendenti procedure di reclamo o di ricorso, che abbiano impedito alla stima dell'immobile di crescere in giudicato (CDT n. 162 del 22 agosto 1994 in re Er. C.R.). Né risulta che il ricorrente, il quale d'altronde nemmeno lo pretende, abbia fatto uso della facoltà concessagli dall'art. 4 v. Lst, inoltrando richiesta di revisione del valore di stima del fabbricato.

5. Valore locativo

5.1. Secondo 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. Di regola 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 di massima alla mercede che, secondo le condizioni di mercato, il proprietario potrebbe richiedere locando lo stesso immobile ad un terzo.

5.2 La legge non indica tuttavia come debba essere valutato ai fini dell'imposizione il vantaggio economico derivante dall'uso personale della proprietà fondiaria. Secondo la giurisprudenza 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. In altre parole, il valore locativo deve corrispondere, in linea di principio, al valore oggettivo di mercato.

5.3 Il Tribunale federale ha per altro confermato 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 p. 361; 438 consid. 1; DTF 69 I 24/25; Rusconi , L'imposition de la valeur locative, Losanna 1988, p. 98). 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; STF del 12 novembre 1975 in re A. S. p. 4 s.).

5.4. Per ragioni di praticità e di praticabilità del diritto, il valore locativo di abitazioni unifamiliari verrà stabilito, di massima, come accennato sopra, applicando, nel periodo di tassazione 1995-96 , al valore di stima ufficiale dell'immobile il tasso del 5%, se la stima è entrata in vigore dopo il 1° gennaio 1990, del 6,5% se la stima risale a un periodo compreso tra il 1° gennaio 1986 e il 1° gennaio 1989 e del 7,25% se la stima risale al 1° gennaio 1985 o è anteriore a tale data (Istruzioni 1995-96 per la compilazione della dichiarazione d'imposta). Tale modo di procedere non è, in linea di principio, contrario al principio dell'uguaglianza di trattamento (CDT n. 424 dell'11 novembre 1986 in re M.B.; CDT n. 498 del 12 dicembre 1986 in re C.S.). Gli stessi parametri vigevano anche nel precedente periodo di tassazione 1993-94 , in cui si applicava al valore di stima ufficiale dell'immobile il tasso del 5%, se la stima è entrata in vigore dopo il 1° gennaio 1990, del 6,5% se la stima risale a un periodo compreso tra il 1° gennaio 1984 e il 1° gennaio 1989 e del 7,25% se la stima risale al 1° gennaio 1983 o è anteriore a tale data (Istruzioni 1993-94 per la compilazione della dichiarazione d'imposta). Nel periodo di tassazione 1991-92 invece erano previsti solo due parametri: quello del 5% applicabile alle stime entrate in vigore dall 1° gennaio 1988 e quello del 6,5% applicabile alle stime risalenti al 1° gennaio

1987 o anteriori a tale data (Istruzioni 1991-92 per la compilazione della dichiarazione d'imposta). Nel periodo di tassazione 1989-90 infine erano previsti, come nel precedente periodo, due parametri: quello del 5% applicabile alle stime entrate in vigore dopo il 1° gennaio 1983 e quello del 6,5% applicabile alle stime risalenti al 1° gennaio 1983 o anteriori a tale data (Istruzioni 1989-90 per la compilazione della dichiarazione d'imposta).

5.5 Venendo ora all'esame del caso di specie, va subito rilevato che per determinare il valore locativo l'UT ha preso in considerazione unicamente il valore di stima del fabbricato abitato dalla defunta _____, vale a dire fr. 668'100.-, ad esclusione quindi del terreno annesso. Il valore locativo è quindi stato stabilito applicando a detto valore di stima i parametri, sopra descritti, previsti dall'autorità fiscale cantonale. I valori ottenuti: fr. 33'405.- (dichiarato dallo stesso rappresentante della defunta per il periodo 1989-90), risp. 43'426.- appaiono per altro conformi ai valori reperibili sul mercato, non appena si consideri la posizione pregiatissima, persino esclusiva, in cui è situata l'abitazione. Un canone di locazione di ca. fr. 3'500.- al mese a partire dal periodo di tassazione 1991-92 corrisponde a un canone normalmente conseguibile a _____ non solo per ville, ma anche per appartamenti di quattro/cinque locali in posizioni certamente meno pregiate dell'abitazione del ricorrente. Si può quindi ritenere che il valore locativo stabilito mediante l'applicazione dei parametri tenga conto, nel caso di specie, del relativo degrado, inteso come invecchiamento, dell'immobile, che per lunghi anni era stato occupato dalla defunta. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di _____ fr. 1'000.-- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.- per un totale di _____ fr. 1'080.- sono a carico del ricorrente. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT 1994). Per l'IFD è ammesso il ricorso entro 30 giorni al Tribunale federale in Losanna (art. 146 LIFD), 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.