

TI_GERICHTE 80.1998.244 vom 4. Januar 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-01-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1998.244

FR: TI_GERICHTE 80.1998.244 du 4 janvier 1999

IT: TI_GERICHTE 80.1998.244 del 4 gennaio 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 04.01.1999 80.1998.244 Tessin Camera di diritto tributario 04.01.1999 80.1998.244 Ticino Camera di diritto tributario 04.01.1999 80.1998.244

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.98.00244 Lugano 4 gennaio 1999 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 6 ottobre 1998 in materia di: IC/IFD 97/98 presentato da: _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Nella notifica di tassazione IC/IFD 1997-98 l' Ufficio di tassazione esponeva ai coniugi _____ e _____ un valore locativo della propria abitazione di fr. 15'588.-, pari a quello dichiarato dai contribuenti medesimi; concedeva loro inoltre una deduzione per liberalità di fr. 1'050.- di media annua invece di quella postulata di fr. 5'000.- (cfr. notifica di tassazione del 30 giugno 1998). Con tempestivo reclamo del 9 luglio 1998 i coniugi _____ chiedevano, da un lato, la riduzione del valore locativo a fr. 9'000.- di media annua e, dall'altro, l'aumento della deduzione per liberalità a fr. 1'700.- di media annua. Con decisione su reclamo del 14 settembre 1998 l'UT accoglieva parzialmente il reclamo, elevando la deduzione per liberalità a fr. 1'700.- di media annua. Veniva invece respinta la domanda di riduzione del valore locativo, in quanto calcolato conformemente alle disposizioni della Circolare della Divisione cantonale delle contribuzioni e, meglio, in misura del 7.25% del valore ufficiale di stima. 2. Con il presente, tempestivo ricorso i contribuenti chiedono nuovamente la riduzione del valore locativo a un massimo fr. 9'000.- facendo valere che in due altri casi riguardanti la località di Contra il valore locativo è stato determinato in misura inferiore. Rilevano inoltre che la loro abitazione è discosta dall'abitato. 3. 3.1. Secondo l'art. 20 cpv. 1 lett. b LT e 21 cpv. 1 lett. b LIFD l'uso da parte del proprietario del suo immobile o di parte di esso è fiscalmente imponibile quale reddito della sostanza immobiliare: ad esso viene attribuito un valore locativo. Anche l'uso di quote di comproprietà, erette in PPP (art. 712 seg. CC) e considerate fondi secondo l'art. 655 CC, soggiace quindi all'imposta conformemente alle citate norme fiscali. 3.2 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. 3.3 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.). 3.4. L'art. 20 cpv. 2 LT precisa inoltre che il valore locativo è stabilito tenendo conto della promozione e dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale. Tale precisazione è stata voluta dal Legislatore cantonale per consentire di stabilire il valore locativo mediante parametri schematici prudenziali. Per l'imposta cantonale esso corrisponde quindi, di regola, a una percentuale del valore di stima dell'immobile, che varia a dipendenza dell'anno di costruzione dell'immobile. Quando però questo metodo porta a dei risultati in contrasto con il principio secondo cui il valore deve corrispondere a quello reperibile sul mercato, è consentito far capo a valutazioni individualizzate (cfr. Circolare n. 15 del 15 gennaio 1995 concernente il valore locativo della Divisione cantonale delle contribuzioni, cifra 2.2.1) 3.5. Per ragioni di praticità e di praticabilità del diritto, il valore locativo di abitazioni unifamiliari verrà stabilito, di massima, come accennato sopra, applicando 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.). 4. 4.1. Dalla documentazione prodotta dal ricorrente su richiesta della Camera risulta che i ricorrenti vivono in una villa di campagna con garage, che consta di due piani. Al primo piano vi sono due camere, la cucina e un ampio locale con camino adibito a soggiorno e pranzo, l'atrio e gli svincoli e due servizi. Al pianterreno, nella parte seminterrata trovano posto i servizi e i locali tecnici (centrale termica, rifugio, cantina e vespaio) e nella parte al livello del terreno un grande locale hobby, una cameretta, un servizio e un ampio locale con cucina incorporata adibito a soggiorno e pranzo. L'abitazione dispone inoltre di un garage di quasi ventiquattro metri quadrati di superficie, di posteggi esterni ed è allacciata da una strada carrozzabile all'abitato. Appare manifesto, da quanto precede, che il valore locativo calcolato dall'UT (e dai ricorrenti medesimi nella dichiarazione d'imposta) in fr. 15'588.-, applicando il parametro del 7.25% al valore di stima ufficiale di fr. 215'000.-, appare non soltanto pienamente giustificato ma assolutamente prudenziale. Esso corrisponde infatti a un canone di locazione di fr. 1'300.- mensili, che, pur con tutta la prudenza del caso, appare certamente inferiore al valore senz'altro conseguibile sul mercato per una simile valutazione. 4.2. Il valore locativo così stabilito appare del tutto conforme ai criteri di prudenza introdotti dal Legislatore ticinese per ragioni di promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale (art. 20 cpv. 2 LT), ma anche alla recente

giurisprudenza del Tribunale federale (ZStP 1995 p. 305 = StE 1996 A 21.11 n. 39), secondo la quale il valore locativo di una casa unifamiliare deve superare almeno il 60% del canone di locazione pagato da un inquilino. Né giova ai ricorrenti invocare la sentenza del 20 marzo 1998 (DTF 124 I 145 = ZStP 1998 p. 221), poiché proprio in quel giudizio il Tribunale federale ha ritenuto che il valore locativo delle abitazioni deve ammontare almeno al 60% del valore di mercato e ha quindi dichiarato incostituzionale una legge che preveda di stabilire il valore locativo delle abitazioni "di regola" al 60% del valore di mercato. Vero è che in un successivo (per altro sofferto) giudizio del 26 marzo 1998 in materia di iniziativa legislativa cantonale il Tribunale federale dichiarava non essere contraria al superiore diritto federale e quindi ammissibile un'iniziativa sciaffusana che intendeva fissare il valore locativo al massimo al 70% del valore di mercato (RF 1998 p. 306 s.). Una simile iniziativa, ma anche un'eventuale norma di simile portata da parte di un Cantone, non limita infatti la sovranità degli altri Cantoni, che possono adottare norme di diverso tenore, con sfumature diverse, come nel caso dell'art. 20 cpv. 2 LT. Ancor meno può limitare la portata dell'art. 21 cpv. 1 lett. b LIFD. 4.3. Il canone stabilito dall'UT tiene senz'altro conto dei pretesi disagi fatti valere dai ricorrenti, anche se risulta difficilmente comprensibile per quale ragione in caso di mancanza di corrente i primi a essere colpiti sarebbero proprio loro. 4.4. Né paiono idonei a sostanziare una disparità di trattamento i due raffronti proposti nel reclamo e nel ricorso, un rustico di due vani adibito ad abitazione e una villetta di soli quattro locali, in parte più piccoli di quelli dei ricorrenti. I ricorrenti non hanno per altro minimamente provato l'esistenza di una prassi generalizzata dell'autorità fiscale più favorevole, che li legittimerebbe a invocare la parità di trattamento nell'illegalità (cfr. per es. DTF 103 Ia 242; ASA 54 82 ss.; Auer , L'égalité dans l'illégalité, in ZBl vol. 79 pp. 281 ss.). Appare piuttosto che l'autorità fiscale ha agito secondo prassi, come di regola in tutti i casi di determinazione del valore locativo secondo i dettami della Circolare della Divisione cantonale delle contribuzioni. 4.5. In simili condizioni, la richiesta dei ricorrenti di ridurre il valore locativo a un massimo di fr. 9'000.- appare non soltanto infondata, ma senza alcun dubbio temeraria. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto in quanto temerario . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 600.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.- per un totale di fr. 680.- sono a carico dei ricorrenti. 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: