

## **TI\_GERICHTE 80.1998.3 vom 23. März 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-03-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1998.3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1998.3)

FR: TI\_GERICHTE 80.1998.3 du 23 mars 1998

IT: TI\_GERICHTE 80.1998.3 del 23 marzo 1998

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 23.03.1998 80.1998.3 Tessin Camera di diritto tributario 23.03.1998 80.1998.3 Ticino Camera di diritto tributario 23.03.1998 80.1998.3

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.98.00003 Lugano 23 marzo 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 7 gennaio 1998 in materia di: IC/IFD 95/96 presentato da: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, rappr. da: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. I coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono proprietari di un immobile locativo nel comune di \_\_\_\_\_, in cui è situato anche un bar. Nella dichiarazione fiscale IC/IFD 1995-96 essi denunciavano delle perdite sulle pigioni in ragione di ca. fr. 32'000.-- di media annua (cfr. questionario per la determinazione del reddito immobiliare) e richiedevano la deduzione di interessi passivi per fr. 12'281.-- di media annua. L'Ufficio di tassazione esponeva loro per contro un reddito annuo medio da pigioni di fr. 52'319.--, ma aumentava la deduzione per interessi passivi portandola a fr. 75'709.-- di media annua (cfr. notifica di tassazione del 26 maggio 1997). Con tempestivo reclamo del 26 giugno 1997 i contribuenti, assistiti dalla \_\_\_\_\_, chiedevano tra l'altro di dedurre dal reddito immobiliare l'ammortamento dell'inventario del bar, trattandosi di un bene necessario al conseguimento del reddito e integrato nel calcolo del canone di locazione. Con decisione del 9 dicembre 1997 l'UT, dopo aver sentito il rappresentante del contribuente, respingeva il reclamo, negando la richiesta di concedere ammortamenti sull'inventario del bar, trattandosi di sostanza privata. 2. Con il presente, tempestivo ricorso i contribuenti, sempre assistiti dalla \_\_\_\_\_, ripropongono la richiesta di poter dedurre dal reddito immobiliare l'ammortamento dell'inventario del bar. Avvertono di aver ereditato nel 1994 una proprietà di famiglia, rappresentata da un ristorante-albergo conosciuto come \_\_\_\_\_. Un radicale intervento di ristrutturazione ha portato alla trasformazione della parte alberghiera in appartamenti e alla trasformazione del ristorante in un moderno bar-ristorante conforme ai parametri richiesti dalla Legge sugli esercizi pubblici. Il contratto di locazione stipulato con il gerente dell'esercizio pubblico contempla, secondo i ricorrenti, anche la locazione della parte mobiliare, con la conseguenza per il locatore che, se il valore della parte immobiliare non subisce alterazione nel tempo, quello della parte mobiliare invece sottostà a un rapido deterioramento. Per questo l'ammortamento deve, così richiedono i ricorrenti, essere

considerato e dedotto dal relativo reddito, avvertendo che la loro attività non sarebbe più una semplice amministrazione privata di immobili, bensì un'attività paragonabile a un'attività commerciale, per la quale, come voluto dal legislatore, è necessaria una contabilità. 3. Secondo gli articoli 17 cpv. 1 LT e 18 cpv. 1 LIFD, sono imponibili tutti i proventi dall'esercizio di un'impresa commerciale, industriale, artigianale, agricola o forestale, da una libera professione o da ogni altra attività lucrativa indipendente. In caso di attività lucrativa indipendente sono deducibili le spese aziendali e professionali giustificate (art. 26 cpv. 1 LT; art. 27 cpv. 1 LIFD). Gli ammortamenti sugli attivi, giustificati dall'uso commerciale, sono ammessi nella misura in cui sono stati contabilizzati o, in mancanza di contabilità commerciale, figurano in speciali tabelle di ammortamento (art. 27 cpv. 1 LT; art. 28 cpv. 1 LIFD). 4. Il problema posto dai ricorrenti è se siano possibili degli ammortamenti sui redditi provenienti dalla locazione di un immobile di appartamenti, segnatamente su quello derivante dalla locazione di locali adibiti a esercizio pubblico. 4.1. La dottrina distingue tra il redditi da attività lucrativa e il reddito della sostanza. Caratteristica peculiare del primo è l'esistenza di un nesso organico necessario con l'attività della persona che lo acquisisce ( mit der Person des Erwerbenden und seiner Tätigkeit ), senza che vi sia un altro fondamento esterno. Il reddito della sostanza per contro poggia invece su un fondamento economico esterno e in tal senso è indipendente dalla persona del contribuente ( Blumenstein/Locher , System des Steuerrechts, 5.a ed., p. 160). 4.2. La giurisprudenza dal Tribunale federale ha così potuto stabilire, con riferimento all'ammissibilità della deduzione dal reddito del lavoro inferiore conseguito da uno dei coniugi, che la locazione d'appartamenti ammobiliati rientra nella semplice amministrazione della sostanza privata e che i proventi che ne derivano sono dei redditi della sostanza e non dei redditi lavorativi. In questo contesto, i lavori effettuati dal contribuente servono principalmente, analogamente ai lavori di manutenzione, a preparare l'oggetto dato in locazione per il conseguimento del reddito. Secondo la prassi del Tribunale federale, la locazione del proprio immobile appartiene chiaramente all'amministrazione della sostanza privata e deve essere ammesso solo con grande ritegno che essa faccia parte di un'attività aziendale ( ASA 52, 369 consid. 6a; ASA 63, 659, consid. 2c). La locazione di immobili d'appartamenti fa parte dell'amministrazione della sostanza privata, anche se il proprietario deve provvedere alla manutenzione e a reperire nuovi inquilini ( ASA 48, 364 consid. 4c; ASA 63, 659 loc. cit.). Ciò vale anche per le abitazioni ammobiliate. Malgrado i lavori che deve effettuare il proprietario per affittarli, i redditi rimangono sostanzialmente redditi della sostanza e non redditi del lavoro, vale a dire di un'attività intesa a ottenere un guadagno e il lavoro prestato serve prevalentemente, come nel caso dei lavori di manutenzione, di mettere l'oggetto della locazione in condizione di essere affittato. Anche le prestazioni effettuate dal proprietario nell'ambito della locazione di case o appartamenti di vacanza, appartengono per la loro natura e la loro ampiezza all'ambito dell'amministrazione del patrimonio privato ( ASA 63, 569, loc. cit.). 4.3. Lo stesso vale, secondo questa Camera, per immobili d'appartamenti in cui è situato un esercizio pubblico. Le prestazioni del proprietario per la locazione di un bar o di un ristorante rientrano, al pari dei casi summenzionati, presi in considerazione dalla giurisprudenza del Tribunale federale, nella sfera dell'amministrazione della sostanza privata. Non si intravedono infatti differenze sostanziali rispetto alla locazione di abitazioni di vacanza ammobiliate o anche di immobili d'appartamenti, soprattutto se si considera il rapido grado di obsolescenza, cui sono sottoposte determinate installazioni, poco imposta se parte integrante dell'immobile, quali le cucine arredate e i bagni. 4.4. È appena il caso di

notare che la nozione di reddito da attività indipendente del diritto fiscale è autonoma e più restrittiva rispetto a quella della LAVS per le peculiarità delle rispettive legislazioni ( ASA 63, 660, consid. 2d; DTF 111 V 87, consid. 6). 5. Da quanto precede discende che il reddito conseguito dai ricorrenti mediante la locazione del loro immobile d'appartamenti, in cui è situato pure un esercizio pubblico, costituisce fiscalmente reddito della sostanza, non diversamente dal reddito di chi affitta abitazioni di vacanza, anche ammobiliate. In particolare, la presenza di un esercizio pubblico nell'immobile e il lavoro che la sua locazione richiede al proprietario non sono tali da modificare la natura del reddito conseguito, che rimane sostanzialmente reddito della sostanza e non diventa reddito del lavoro, vale a dire reddito di un'attività intesa a ottenere un guadagno. In simili condizioni, trattandosi di reddito della sostanza, non possono essere ammessi ammortamenti, nemmeno sul reddito della locazione dell'esercizio pubblico. 6. Si rileva, a titolo del tutto abbondanziale, che il contribuente svolge attività di farmacista alle dipendenze della propria società anonima e che la moglie risulta essere casalinga. Ciò conforta, se ancora ve ne fosse bisogno, ancor più che il reddito derivante dalla locazione dell'immobile d'appartamenti, in cui è situato anche l'esercizio pubblico, non denota l'esistenza di un nesso organico necessario con l'attività della persona che lo acquisisce, per cui possa essere considerato reddito aziendale. 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. 400.– b. nelle spese di cancelleria di  
complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 480.–  
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 Il Presidente: Il Segretario:

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