

## **TI\_GERICHTE 80.1999.231 vom 6. Juni 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-06-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1999.231](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1999.231)

FR: TI\_GERICHTE 80.1999.231 du 6 juin 2000

IT: TI\_GERICHTE 80.1999.231 del 6 giugno 2000

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 06.06.2000 80.1999.231 Tessin Camera di diritto tributario 06.06.2000 80.1999.231 Ticino Camera di diritto tributario 06.06.2000 80.1999.231

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.1999.00231 Lugano 6 giugno 2000 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il presidente della Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello giudice Alessandro Soldini segretario: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 8 novembre 1999 in materia di: IC/IFD 97/98 presentato da: \_\_\_\_\_, ora eredi, rappr. da: \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. \_\_\_\_\_, deceduta il 2 settembre 1999, era proprietaria di un appartamento, costituito in proprietà per piani (\_\_\_\_\_ millesimi), situato in un immobile di tipo misto (una parte commerciale e una residenziale), situato a \_\_\_\_\_ tra via \_\_\_\_\_ e via \_\_\_\_\_. Nella dichiarazione d'imposta IC/IFD 1997-98 la contribuente dichiarava un valore locativo di fr. 42'000.-. L'8 maggio 1999 l'Ufficio di tassazione le notificava la tassazione, elevando il valore locativo a fr. 45'000.-. Il reclamo presentato dagli eredi della contribuente veniva respinto su questo punto con decisione dell'11 ottobre 1999. L'Ufficio di tassazione argomentava che il valore locativo corrispondeva al 4,9% del valore di stima di fr. 920'333.- ed era stato esposto anche nel precedente periodo. 2. 2.1. Con il presente, tempestivo ricorso gli eredi della defunta contribuente chiedono la riduzione del valore locativo a fr. 32'400.-, che costituirebbe il canone di locazione massimo conseguibile per quell'appartamento. Descrivono in particolare la natura e l'ubicazione dell'immobile, rilevando inoltre che è abitato solo durante parte dell'anno a causa di ragione di salute. 2.2. In occasione dell'udienza del 29 febbraio 2000 si conveniva, su proposta del giudice, di incaricare il perito della Camera di effettuare una perizia sul valore locativo dell'appartamento che negli anni di computo 1997-98 era stato di proprietà di \_\_\_\_\_. La relazione peritale, rassegnata il 5 aprile 2000, è stata sottoposta al rappresentante della ricorrente, il quale non ha fatto uso della facoltà di esprimersi concessagli dal giudice. 3. La presente causa viene decisa conformemente all'art. 26c cpv. 2 della legge organica giudiziaria civile e penale del 24 novembre 1910, modificata il 14 maggio 1998, che consente alla Camera di diritto tributario di decidere nella composizione di un Giudice unico le cause che non pongono questioni di principio e non sono di rilevante importanza. 4. 4.1. 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.

4.2 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.

4.3 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.).

4.4. 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 1997-98 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.).

4.5. Un'eccezione all'imposizione del valore locativo può essere concessa solo per locali oggettivamente inutilizzabili, o che rimangono vuoti per l'impossibilità di trovare inquilini a causa di importanti svantaggi oggettivi dell'abitazione (Aa.Vv., Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, § 22 N 433 e 434, pag. 280). In altre parole, solo impedimenti di natura oggettiva, ed inerenti all'immobile, possono, se del caso, giustificare l'esenzione del valore locativo (CDT n. 4 dell'11 febbraio 1992 in re L.P.; CDT n. 177/93 del 27 agosto 1993 in re H. B.). Impedimenti di natura soggettiva non consentono invece di fare astrazione dall'imposizione del valore locativo.

5. 5.1. La perizia ordinata da questa Camera ha chiarito la tipologia molto lussuosa dell'appartamento della +ricorrente e la sua ubicazione in una zona centrale di \_\_\_\_\_, a carattere tuttavia prevalentemente commerciale (prossimità di strade di grande traffico, incroci semaforici, autosilo, grandi empori). Secondo il perito, il valore locativo si aggirerebbe, sulla scorta di confronti con gli affitti percepiti al metro quadro per i negozi a pianterreno e gli uffici ai piani superiori nello stesso immobile, a ca. fr. 48'500.- all'anno. Ha ritenuto tuttavia giustificabile una leggera riduzione e, meglio, a fr. 42'000.-, in considerazione delle particolari condizioni del mercato dell'alloggio nel periodo di computo. In sostanza la perizia ha quindi confermato la correttezza della valutazione effettuata dall'Ufficio di tassazione, che ha determinato il valore locativo applicando il parametro inferiore del 5% (per l'esattezza, il 4,5%) al valore ufficiale di stima. Tale importo, tutto ben considerato, tiene equamente conto delle particolari condizioni del

mercato dell'alloggio nel periodo di computo, così come suggerito dal perito, anche se non nella misura da lui prospettata con notevole prudenza. 5.2. Gli atti del procedimento vanno retrocessi all'Ufficio di tassazione perché proceda nei propri incombenti e, meglio, proceda ad allestire la tassazione intermedia a seguito del decesso della contribuente. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. § Gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione perché proceda nei propri incombenti (consid. 5.2.). 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 250.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 330.– 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.