

TI_GERICHTE 80.2000.146 vom 19. September 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-09-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2000.146

FR: TI_GERICHTE 80.2000.146 du 19 septembre 2000

IT: TI_GERICHTE 80.2000.146 del 19 settembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 19.09.2000 80.2000.146 Tessin Camera di diritto tributario 19.09.2000 80.2000.146 Ticino Camera di diritto tributario 19.09.2000 80.2000.146

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2000.00146 Lugano 19 settembre 2000 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 22 agosto 2000 in materia di: _____ imposta sugli utili immobiliari presentato da: _____, D - _____, rappr. da: avv. _____, _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il 17 novembre 1999 _____ vendeva ai coniugi _____ e _____ i fogli PPP n. _____ e n. _____ della part. N. _____ RFD di _____ al prezzo di fr. 525'000.-. L'immobile era stato acquistato dalla venditrice il 10 agosto 1976 al prezzo di fr. 450'000.-. Presentando la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, l'alienante chiedeva che nel valore d'investimento si tenesse conto di costi di miglioria di fr. 23'946.-, relativi a lavori di risanamento effettuati nel condominio _____. 1.2. Il 26 giugno 2000 l'Ufficio di tassazione di _____ notificava a _____ un'imposta sugli utili immobiliari di fr. 1'511,30. Nel determinare l'imponibile l'autorità di tassazione non ha tenuto conto dei costi d'investimento relativi ai lavori di risanamento del condominio. 1.3. Il reclamo presentato dall'alienante veniva respinto con decisione del 24 agosto 2000, rilevando che un risanamento, pur se straordinario e di notevole importo, rimane un intervento di manutenzione. Balconi e piscina sono stati ristrutturati, ma non costruiti di nuovo. 2. Con il presente, tempestivo ricorso _____, chiede nuovamente la deduzione dall'utile imponibile determinato dall'Ufficio di tassazione dell'importo di fr. 23'946.- relativo a lavori di risanamento del condominio. Spiega che l'intervento di risanamento dei balconi ha comportato l'inserimento di una nuova insolazione a livello di solette in beton e che il secondo, riguardante la piscina, ha comportato la creazione di una nuova piscina più piccola al posto di quella messa fuori esercizio, che è stata dotata di tutte le attrezzature necessarie per il trattamento e il riscaldamento dell'acqua, come pure per il trattamento e la corretta gestione dell'aria nel vano piscina. 3. 3.1. Lo Stato preleva un'imposta sugli utili immobiliari, il cui oggetto è rappresentato dai guadagni realizzati con il trasferimento della proprietà di immobili o di parti di esso (art. 123 LT 1994). L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Il valore

d'investimento si compone del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento, fra gli altri, i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglioria. Sono invece considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività.

3.2. Nel caso della proprietà per piani (PPP), i costi per la manutenzione dell'immobile sono sopportati da persone diverse a seconda che si tratti di parti dello stabile che sono riservate all'uso esclusivo di singoli condòmini oppure di parti comuni. Le spese per riparazioni e per la manutenzione delle parti di uso esclusivo gravano direttamente sul singolo comproprietario (articoli 712a e 712b CC); quelle che invece riguardano parti ed impianti comuni (p. es. rinnovo della facciata o del tetto, lavori all'impianto di riscaldamento, ecc.) sono di solito finanziate mediante versamenti annuali al c.d. fondo di rinnovazione (art. 712m cpv. 1 cifra 5 CC; Baur/Klöti-Weber/Koch/Meier/Ursprung, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Muri-Bern 1991, p. 378). I versamenti al fondo di rinnovamento rientrano, di regola, nel novero dei costi di manutenzione deducibili dal reddito (valore locativo, affitto), purché siano irrevocabilmente sottratti ai condòmini e possano essere impiegati solo per futuri costi di manutenzione, vale a dire di riparazione e di rinnovo (Agner/Jung/Steinmann, Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zurigo 1995, n. 6 ad art. 32 LIFD, p. 121; CDT n. 80.97.00086 dell'8 ottobre 1997 in re J. S., consid. 5.6.2.; inoltre Circolare n. 07/95 95 della Divisione delle contribuzioni concernente le deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata, del 1° dicembre 1994, cifra 2.1). Se tuttavia il regolamento del condominio consente versamenti al fondo di rinnovamento anche per altri scopi, segnatamente per opere di miglioria, essi non potranno essere dedotti dal reddito immobiliare quali spese di manutenzione (Baur/Klöti-Weber/Koch/Meier/Ursprung, op. cit., p. 379), ma saranno considerati costi di miglioria (cfr. anche Circolare n. 7/95 della Divisione delle contribuzioni sulle deduzioni dei proventi della sostanza immobiliare privata, p. 2 in fondo).

3.3. La Camera di diritto tributario, pronunciandosi in merito alla deducibilità dei versamenti al fondo di rinnovamento, aveva stabilito che sono deducibili non al momento del versamento nel fondo, ma solo al momento in cui si procede all'impiego delle somme che vi sono state versate: solo allora, infatti, è possibile l'esame del tipo di spesa effettuato, essendovi in precedenza la possibilità che il fondo venga impiegato per finanziare opere di miglioria non deducibili (cfr. CDT n. 168 del 22 aprile 1981 in re G.W. ed E.; CDT n. 141 del 22 agosto 1994 in re G.-M.). Occorre nondimeno precisare, alla luce di quanto precede, che la deduzione dei versamenti al fondo di rinnovamento dal reddito ordinario quali spese di manutenzione può essere ammessa senza attenderne l'impiego, qualora il regolamento condominiale consenta o preveda versamenti al fondo di rinnovamento unicamente a questo titolo e non anche per eventuali interventi di miglioria. In questo contesto, l'autorità di tassazione potrà esigere la presentazione del regolamento condominiale (Baur/Klöti-Weber/Koch/Meier/Ursprung, op. cit., p. 379).

3.4. È infine il caso di rilevare che le spese volte al risparmio energetico, anche se configurabili quali interventi di miglioria, sono assimilate, parzialmente o totalmente a seconda del tipo, alle spese di manutenzione. Nel 1978, infatti, vigente il Decreto sull'imposta federale diretta (DIFD), l'AFC ha emanato una circolare concernente le misure fiscali che permettono di promuovere i risparmi di energia (Circolare del 17 agosto 1978). Lo scopo era di favorire un'interpretazione estensiva della nozione di spese di manutenzione, fino a farvi rientrare costi che a rigore sarebbero qualificabili spese di miglioria. Con l'entrata in vigore della nuova legge, la LIFD, le suddette agevolazioni si

fondano ora su di un'apposita base legale: "il Dipartimento federale delle finanze stabilisce in quale misura gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente possono essere assimilati alle spese di manutenzione" (art. 32 cpv. 2 seconda frase LIFD; cfr. anche l'art. 32 cpv. 2 seconda frase LT, che rinvia espressamente alla disciplina prevista dalla legge federale; si vedano inoltre: CDT n.

_____ e _____ del 5 dicembre 1997 in re Pu.; STF del 24 febbraio 1999 in re Pu.). Nell'allegato alla citata Circolare n. 7/95 della Divisione delle contribuzioni sulle deduzioni dei proventi della sostanza immobiliare privata (anche in Soldini/Pedroli, L'imposizione degli utili immobiliari, Lugano 1996, p. 436), il rifacimento dei tetti, anche con maggiori isolazioni è assimilato integralmente a un costo di manutenzione. Lo stesso vale per il risanamento di tetti piani, isolazioni comprese, come pure nel caso di isolazioni per limitare la perdita di energia. 4. Venendo ora al caso concreto, gli interventi effettuati nel condominio _____ di _____ devono pacificamente essere considerati costi di manutenzione, senza che metta conto approfondire se il regolamento condominiale consenta o meno versamenti nel fondo di rinnovamento che non siano destinati alla sola manutenzione delle parti comuni, ma anche all'esecuzione di ulteriori opere giuridicamente qualificabili come migliorie. In effetti, l'amministrazione del condominio qualifica tutti gli interventi effettuati come risanamenti, quindi come spese di manutenzione. E non potrebbe essere diversamente, non appena si consideri che si è trattato in particolare del risanamento del tetto, che come si è visto (consid. 3.4.), costituisce sempre una spesa di manutenzione quand'anche comprendesse delle migliorie di carattere energetico, e del risanamento dei balconi e non della costruzione di (nuovi) balconi prima inesistenti o del risanamento della piscina creandone una più piccola secondo i migliorati standard tecnici del momento. Anche interventi di modernizzazione, interventi cioè mirati a sostituire oggetti, e non soltanto le spese di manutenzione in senso stretto ("Instandhaltungskosten") o le spese di riparazione ("Instandstellungskosten"), sono infatti considerati costi di manutenzione (CDT n. _____ del 27 gennaio 1997 in re Be.). Questa Camera non ha quindi motivo di distanziarsi dalla decisione (su reclamo) dell'Ufficio di tassazione. Le spese di cui la ricorrente chiede la deduzione devono infatti essere considerate, per quanto si è detto, spese di manutenzione, la cui deduzione è già stata ammessa dal reddito nella notifica di tassazione ordinaria, poco importa se secondo il sistema della deduzione forfetaria o il sistema analitico. Per questi motivi, visti per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di _____ fr. 300.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di _____ fr. 380.– sono a carico della ricorrente. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: _____ Il segretario: _____