

TI_GERICHTE 80.2000.17 vom 20. Dezember 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-12-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2000.17_d19991220

FR: TI_GERICHTE 80.2000.17 du 20 décembre 1999

IT: TI_GERICHTE 80.2000.17 del 20 dicembre 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

maggio 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 24 gennaio 2000 in materia di: IC 97/98 presentato da: _____, _____, rappr. da: avv. _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. _____, vedova, nata nel 1916, è proprietaria della PPP _____ e _____ del fondo base n. _____ RFD di _____ e, meglio, di un monolocale di 10 millesimi e di un appartamento (piano più mansarda) di 85 millesimi. Nella notifica di tassazione IC/IFD 1995-96, del 28 giugno 1996, passata incontestata in giudicato, l'Ufficio di tassazione aveva esposto alla contribuente un valore locativo di fr. 65'000.- di media annua. Nella successiva notifica di tassazione IC/IFD 1997-98 del 14 settembre 1998 l'Ufficio di tassazione elevava il valore locativo a fr. 104'975. Tale valore veniva confermato in sede di reclamo con decisione del 20 dicembre 1999, spiegando che era stato calcolato applicando al valore ufficiale di stima il parametro del 6,5% e che, secondo la giurisprudenza, l'applicazione di tale metodo trovava applicazione, in linea di principio, anche nel caso di appartamenti in condominio.

E. 2.1

Con il presente, tempestivo ricorso la contribuente, assistita dall'avv. _____, contesta il valore locativo stabilito dall'Ufficio di tassazione, spiegando che un canone di locazione mensile di ben fr. 8'747.- per il monolocale al piano seminterrato e per l'appartamento con mansarda non può essere conseguito sul mercato. Affittando gli appartamenti si potrebbe conseguire al massimo un canone di locazione per entrambi gli oggetti di fr. 5'500.- al mese, praticamente pari al valore locativo di fr. 65'000.- esposto nella precedente tassazione.

E. 2.2

Pendente causa, il giudice delegato ha incaricato il perito della Camera di esperire, data la particolarità dell'immobile, una perizia. Il relativo rapporto, che conclude per un valore locativo annuo per i due appartamenti di fr. 67'350.-, è stato rassegnato il 10 aprile 2000. La ricorrente ha rinunciato a presentare osservazioni.

E. 3.1

Giusta l'art. 20 cpv. 1 lett. b LT 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.

E. 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.

E. 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.).

E. 3.4

L'art. 20 cpv. 2 LT precisa 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; CDT n. _____ del 13 febbraio 1996 in re K. D.).

E. 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.).

E. 3.6

L'applicazione del suddetto metodo di calcolo deve trovare applicazione, in linea di principio, anche nel caso di appartamenti in condominio. I recenti adeguamenti delle stime ufficiali hanno infatti consentito sostanzialmente di eliminare quelle incongruenze e quelle disparità di trattamento che si potevano lamentare in passato nella determinazione del valore locativo degli appartamenti in PPP rispetto a quello di abitazioni monofamigliari. La valutazione individualizzata del valore locativo degli appartamenti in PPP si giustifica unicamente laddove le vecchie stime ufficiali appaiono manifestamente inadeguate e danno luogo non solo a disparità di trattamento tra proprietari immobiliari di tipi di abitazione diversi, ma anche a valori assai distanti da quelli di mercato (CDT n. 202 del 14 dicembre 1995 in re H. F.-W.; CDT n. _____ del 13 febbraio 1996 in re K. D.).

E. 4

di 10/1000 Trattasi di una camera con annesso doccia - WC - lavabo; atrio, ubicata al piano entrata principale, con sole due finestre, con vista verso il muro di sostegno della proprietà confinante. mq 30 x Fr. 200.-- = Fr. 6'000.--- (annui) pari a Fr. 500.-- il mese
Appartamento N. 10 di 85/1000 Trattasi di un appartamento ubicato al 1. piano + mansarda (tipo duplex) abitabile. Composizione: 1. piano: atrio - soggiorno - pranzo - cucina - dispensa - una camera – due servizi- terrazza mansarda: 2 camere - soggiorno - bagno - WC - lavabo N.B.: molto rientrante sui muri perimetrali per camminare senza toccare con la testa il plafone (situazione con spazi indivisibili) pavimenti: parquet- piastrelle rifiniture: signorili 1. piano mq 120 x Fr. 320.-- = Fr. 38'400.-- (annuo) mansarda mq 85 x Fr. 270.-- = Fr. 22'950.-- (annuo) Affitto annuo globale per le due unità Fr. 67'350.-- pari a Fr. 5'600.—mensili (arrotondati). La valutazione scaturita, riflette perfettamente i valori accertati in zona e regge quindi ai relativi confronti. Il perito ha altresì spiegato che il valore di stima è eseguito nel periodo euforico delle compravendite e che i prezzi conseguiti nelle contrattazioni hanno inciso sul risultato finale, per cui esso appare oggi, considerata il sensibile calo dei prezzi, al di sopra del valore commerciale attuale.

E. 4.1

Nel presente caso l'UT si é attenuto, conformemente a quanto esposto sopra, al calcolo del valore locativo secondo parametri schematici, applicando al valore ufficiale di stima l'aliquota prevista dall'autorità fiscale cantonale in funzione della vetustà della stima. Il valore locativo così ottenuto è parso di primo acchito assai elevato. Questa Camera ha quindi incaricato il proprio perito di valutare il valore di mercato dei due immobili se venissero affittati.

E. 4.2

Dal rapporto peritale si evince quanto segue: Accertamenti del perito In stretta vicinanza allo stabile in esame, con caratteristiche simili, vista imprevedibile, ho potuto accertare che il prezzo d'affitto al mq degli appartamenti, varia da Fr. 250.-- a Fr. 280.—il mq. Valutazione peritale Monolocale N.

E. 4.3

Questa Camera non ha motivo di scostarsi da questa valutazione e deve quindi ridurre il valore locativo esposto dall'Ufficio di tassazione alla contribuente, applicando i parametri

dell'amministrazione al valore ufficiale di stima, da fr. 104'975.- a fr. 67'350.-. Vero è che questa Camera ha avuto l'occasione di affermare che i parametri elaborati dall'amministrazione devono trovare di regola applicazione anche nel caso di appartamenti in condominio, ma è altrettanto vero che proprio in quella sentenza aveva pure ribadito che "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. _____ del 15 gennaio 1995 concernente il valore locativo della Divisione cantonale delle contribuzioni, cifra 2.2.1; CDT n. _____ del 13 febbraio 1996 in re K. D.). Sempre in quella sentenza, questa Camera aveva pure ribadito che "la valutazione individualizzata del valore locativo degli appartamenti in PPP si giustifica unicamente laddove le vecchie stime ufficiali appaiono manifestamente inadeguate e danno luogo non solo a disparità di trattamento tra proprietari immobiliari di tipi di abitazione diversi, ma anche a valori assai distanti da quelli di mercato" (CDT n. _____ del 13 febbraio 1996 in re K. D.; inoltre: CDT n. 202 del 14 dicembre 1995 in re H. F.-W.; CDT n. _____ del 13 febbraio 1996 in re K. D.). Ciò ha da valere anche quando il valore di stima, alterato da una situazione euforica del mercato, appare manifestamente sovradimensionato, come nel presente caso. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto . § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 20 dicembre 1999 è riformata nel senso che il valore locativo viene stabilito in fr. 67'350.- di media annua. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese. Alla ricorrente la parte soccombente verserà un importo di fr. 400.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT 1994). 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.