

# **TI\_GERICHTE 80.2000.64 vom 2. Oktober 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-10-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2000.64](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2000.64)

FR: TI\_GERICHTE 80.2000.64 du 2 octobre 2000

IT: TI\_GERICHTE 80.2000.64 del 2 ottobre 2000

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Con il presente, tempestivo ricorso i coniugi \_\_\_\_\_ contestano la decisione su reclamo dell'Ufficio di tassazione, chiedendo: - che per l'imposta cantonale sulla sostanza il valore di stima della sostanza immobiliare sia stabilito in fr. 861'815.- invece di fr. 864'844.-; - che il valore locativo dell'immobile sia stabilito in un importo compreso tra un minimo di fr. 1'500.- mensili e un massimo di fr. 2'500.-; - che la deduzione per spese di manutenzione e di gestione sia concessa nella misura di fr. 5'954.-; - che sia ammessa la deduzione di fr. 5'000.- per la figlia \_\_\_\_\_.

### **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 di fr. 33'600.-, è stato rassegnato il 17 luglio 2000. I ricorrenti, con memoria del 7 agosto 2000 contestano che la proprietà possa essere considerata molto tranquilla. Il perito, a sua volta, con scritto del 21 agosto 2000, ribadisce che la valutazione da lui effettuata è prudentiale, lasciando tuttavia al giudice la facoltà di un'ulteriore riduzione del valore locativo.

### **E. 3**

Valore di stima

### **E. 3.1**

I ricorrenti chiedono innanzi tutto la riduzione del valore di stima ufficiale da fr. 864'844.- a fr. 861'815.-, quindi di poco più di tremila franchi, con riduzione dell'imponibile da fr. 408'507.- a fr. 405'478.-, per una minor imposta di fr. 7.50.

### **E. 3.2**

Si deve certo convenire con i ricorrenti che il valore ufficiale di stima della loro PPP sul fondo base n. 794 ammonta a fr. 861'815.-, importo che si ottiene ripartendo il valore di stima ufficiale dell'intero condominio di fr. 8'705'200.- per \_\_\_\_\_ millesimi. Non è men vero che a tale importo va aggiunto, come risulta dalla scheda con la specifica degli immobili rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, anche la coattiva sulla part. n \_\_\_\_\_, accesso, del valore di stima di fr. 3'029.-. Il ricorso, su questo specifico punto, va quindi respinto.

### **E. 4**

Valore locativo

#### **E. 4.1**

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. 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.

#### **E. 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.).

#### **E. 4.4**

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. 80.95.00274 del 13 febbraio 1996 in re K. D.).

#### **E. 4.5**

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. 4.6**

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. 4.7**

Nel presente caso l'UT si è 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. Di fronte alla contestazione sollevata dai ricorrenti, il giudice ha ordinato un accertamento peritale, che è stato affidato al perito della Camera, secondo il quale la stima commerciale dell'immobile ammonta a poco più di fr. 650'000.-, non discostandosi sostanzialmente dal prezzo pagato dai ricorrenti per l'aggiudicazione dell'immobile e dalla valutazione effettuata nel 1996 dal perito incaricato dall'Ufficio Esecuzione di \_\_\_\_\_. Significativa anche la sostanziale concordanza del valore a reddito del perito della Camera, che ha valutato l'immobile dopo i lavori di rinnovazione e del perito incaricato dall'Ufficio Esecuzione: fr. 560'000.- per l'uno e fr. 545'000.- per l'altro. Capitalizzando questi valori al 6% si ha un valore di reddito oscillante tra fr. 33'600.- e fr. 32'700.-, pari a un canone di locazione mensile di fr. 2'800.- / 2'725.-. All'ulteriore obiezione dei contribuenti, che fanno presente la rumorosità dell'appartamento, il perito della Camera, pur confermando la propria valutazione, si rimette all'apprezzamento del giudice. È certo che il rumore ha senz'altro una certa incidenza sull'appartamento dei contribuenti, soprattutto nelle ore di punta o in occasione di avvenimenti sportivi nella zona di \_\_\_\_\_. Non si deve tuttavia dimenticare che i canoni di locazione di riferimento considerati dal perito riguardano appartamenti che soffrono dei medesimi disagi. Tutto ben considerato, la Camera, pur ritenendo corretta la valutazione del proprio perito, ritiene prudenzialmente di poter stabilire il valore locativo in fr. 32'700.- (fr. 2'725.- mensili), attenendosi alla valutazione peritale dell'Ufficio esecuzioni e praticamente ammettendo che i lavori di rinnovamento non abbiano concorso ad aumentare il valore di reddito.

5. Deduzione per spese di gestione e manutenzione

5.1. Secondo l'art. 32 cpv. 2 LIFD Il contribuente che possiede immobili privati può dedurre dal reddito le spese di manutenzione, i premi d'assicurazione e le spese di amministrazione da parte di terzi. Il Dipartimento federale delle finanze stabilisce in quale misura gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente sono assimilati alle spese di manutenzione. Di identico tenore l'art. 31 cpv. 2 LT, il quale rinvia nel caso gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla

protezione dell'ambiente a quanto stabilito dal Dipartimento federale delle finanze per l'imposta federale diretta. 5.2. Sono 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 (cfr. CDT n. 262 del 28 agosto 1986 in re R.T.; Bottoli, Lineamenti di diritto tributario ticinese, Lugano 1977, p. 66; Känzig, Wehrsteuer, ad art. 22 cpv. 1 lett. e DIFD, n. 161, p. 649; CDT n. 52 del 22 febbraio 1983 in re A.D.R.). 5.3. 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. \_\_\_\_\_ 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 miglìoria, 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 miglìoria (cfr. anche Circolare n. 7/95 della Divisione delle contribuzioni sulle deduzioni dei proventi della sostanza immobiliare privata, p. 2 in fondo).

5.4. 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 miglìoria 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 miglìoria. In questo contesto, l'autorità di tassazione potrà esigere la presentazione del regolamento condominiale (Baur/Klöti-Weber/Koch/Meier/Ursprung, op. cit., p. 379), 5.5. Nel caso in esame, per i due mesi per i quali è stato computato in media annua tra i redditi il valore locativo dell'appartamento dei contribuenti, l' Ufficio di tassazione ha ammesso la deduzione forfetaria del 25%, pari a fr. 978.- di media annua. La riduzione del valore locativo a fr. 32'700.- comporterebbe la riduzione della deduzione a fr. 681.- I ricorrenti chiedono invece che la deduzione delle spese effettive. Le stesse ammontano per il periodo dal 1° luglio 1996 al 30 giugno 1997 a fr. 11'908.15. Riportate ai due mesi per i quali è stato computato il valore locativo danno

una deduzione complessiva di fr. 1'984.-, corrispondente in media annua a una deduzione di fr. 992.-. 5.6. Orbene, nel presente caso, indipendentemente dalla questione di sapere se le spese condominiali sopportate dai ricorrenti comprendano anche versamenti al fondo di rinnovamento non deducibili, la soluzione adottata dall'Ufficio di tassazione appare, contrariamente a quanto appare di primo acchito, più favorevole. 5.6.1. Infatti, in caso di imposizione del valore locativo, vale a dire di immobili utilizzati dal proprietario stesso, viene ammessa, di regola unicamente la deduzione delle spese che, in caso di locazione, rimangono a carico del proprietario e non possono venire accollate all'inquilino, vale a dire delle spese di manutenzione e di assicurazione, ma non di quelle di gestione e di amministrazione. La ragione è che il reddito della sostanza del contribuente che abita personalmente la casa di cui è proprietario viene calcolato perlopiù in base a una mera stima; se si consentisse al contribuente che abita la propria casa di dedurre dei costi da un valore locativo commisurato in modo tale da non comprenderli, questi sarebbe ingiustamente avvantaggiato rispetto al proprietario che cede in locazione l'immobile che gli appartiene e che di solito addebita ai propri inquilini le spese di amministrazione e di gestione della casa ( CDT n. \_\_\_\_\_ dell' 8 ottobre 1997 in re J. S.). 5.6.2. Anche la Circolare della Divisione cantonale delle contribuzioni del 1° dicembre 1994 distingue, nell'ambito della deduzione delle spese effettive, tra immobili della sostanza privata concessa in locazione (e quindi imposti sul reddito effettivo) e immobili abitati dal proprietario (e quindi imposti in base al valore locativo). In caso di imposizione del valore locativo, vale a dire di immobili utilizzati dal proprietario stesso, viene ammessa, di regola unicamente la deduzione delle spese che, in caso di locazione, rimangono a carico del proprietario e non possono venire accollate all'inquilino, vale a dire delle spese di manutenzione e di assicurazione, ma non di quelle di gestione e di amministrazione (cfr. Circolare n. 7/1995 , cifra 5.4). 5.6.3. In linea di principio non sono quindi deducibili le spese di gestione (acqua, ascensore, climatizzazione, disinfezione e disinfestazione, fognatura, spazzatura e depurazione, illuminazione e pulizia scale e vani comuni, manutenzione del giardino, riscaldamento e acqua calda, servizio di portineria e di custodia, sgombero neve) e le spese di amministrazione (cfr. Circolare cit., cifra 2.2.3; inoltre art. 1 dell' Ordinanza del Consiglio federale del 24 agosto 1992). 5.6.4. La distinzione introdotta dalla citata Circolare della Divisione delle contribuzioni trova la sua ragion d'essere nel fatto che il reddito della sostanza del contribuente che abita personalmente la casa di cui è proprietario viene calcolato perlopiù in base a una mera stima. Non va poi dimenticato che, mentre nel caso della locazione le spese accessorie sono accollate all'inquilino ed in tal modo cessano di gravare il proprietario, nel caso dell'uso proprio della casa esse sono a carico del proprietario in qualità di inquilino di se stesso. Si giustifica pertanto di dedurre dal valore locativo solo se non sono già state considerate mediante una corrispondente riduzione del valore locativo ( Känzig , loc. cit., Zwahlen , Die einkommenssteuerrechtliche Behandlung von Liegenschaftskosten [insbesondere im Recht der direkten Bundessteuer], Basilea 1986, p. 104, Funk , Der Begriff der Gewinnungskosten nach schweizerischem Einkommenssteuerrecht, 2a ediz., Coira/Zurigo 1991, p. 164; CDT n. \_\_\_\_\_ dell' 8 ottobre 1997 in re J. S., con ampissimi riferimenti a dottrina e giurisprudenza). 5.6.5. L'importo chiesto in deduzione dai ricorrenti andrebbe drasticamente ridimensionato, espungendo tutte le spese di gestione e di amministrazione non deducibili per i motivi appena citati. Senza che occorra addentrarsi nei dettagli delle spese, non v'è quindi chi non veda come, alla luce dei principi appena enunciati, la deduzione forfetaria appaia nel caso in esame, così come nella stragrande

maggioranza dei casi simili, più favorevole rispetto alla deduzione delle spese effettive che risulterebbero deducibili. Su questo punto il ricorso non può pertanto essere accolto. 6.

Deduzione per alimenti 6.1. Secondo l'art. 33 cpv. 1 lett. c LIFD e l'art. 32 cpv. 1 lett. c LT, sono deducibili dai proventi gli alimenti versati al coniuge divorziato o separato legalmente o di fatto nonché gli alimenti versati a un genitore per i figli sotto la sua autorità parentale, escluse tuttavia le prestazioni versate in virtù di un obbligo di mantenimento fondato sul diritto di famiglia. 6.2. Per costante giurisprudenza non sono deducibili a titolo di alimenti debitore il versamento effettuato una tantum a tacitazione delle pretese per alimenti del coniuge divorziato, ma solo il versamento periodico degli alimenti ( STF II CDP dell' 8 marzo 1990 in re Pi.; CDT n. \_\_\_\_\_ del 27 ottobre 1995 in re Bö.; CDT n. 49 del 19 aprile 1991 in re Fo.; RDAF 1990 pag. 467; RF 49 / 1994 p. 599; Kanton Solothurn , Grundsätzliche Entscheide des Steuergerichts 1994 n. 4; da ultimo DTF 125 II 183 = RF 1999 p. 408 = Sammlung BGE n. 834 = StE 1999 B 27.2 n. 22 = ASA 68 p. 715; StE 1999 B 27.2 n. 21; di avviso contrario il Tribunale amministrativo del Canton Lucerna in StE 1996 B 27.2 n. 17). 6.3. Sempre in questo contesto, questa Camera ha precisato che l'assunzione, da parte di un coniuge, dei costi di mantenimento dell'altro coniuge, nell'ambito di una convenzione di divorzio, si può assimilare al versamento della comune rendita alimentare. Tale interpretazione delle norme sul trattamento fiscale degli alimenti è infatti compatibile sia con la ratio sia con la lettera delle stesse. Se il coniuge che si obbliga a contribuire al mantenimento dell'altro adempie quest'obbligo lasciandogli abitare la propria casa gratuitamente, si ha una semplice prestazione di alimenti in natura anziché in denaro. Il beneficiario dovrà quindi dichiarare il valore locativo dell'abitazione quale prestazione di alimenti ricevuta dall'ex coniuge, mentre quest'ultimo potrà dedurre lo stesso importo dal suo reddito a titolo di alimenti versati ( CDT n. \_\_\_\_\_ dell' 8 ottobre 1999 in re We.). 6.4. Nel caso in esame, l'asserita prestazione di fr. 5'000.- a favore della figlia di primo letto per un corso di lingue non può certo essere assimilata, come sembrerebbe argomentare l'Ufficio, a una prestazione una tantum a tacitazione delle pretese per alimenti del coniuge divorziato; si tratta piuttosto di una prestazione, anche se unica, verosimilmente basata sulla sentenza di divorzio e, meglio, sui doveri del padre verso la figlia nel momento della sua formazione. Per meglio chiarire la questione, questa Camera ha quindi chiesto al ricorrente di produrre la sentenza di divorzio e la relativa convenzione. Nella stessa si legge che le parti si sono impegnate a garantire un rapporto costruttivo con la figlia per evitarle possibili conseguenze psicologiche e che in questo contesto la madre si è assunta l'impegno di consultare il padre per le questioni relative all'educazione della figlia e alla situazione scolastica. Vi sono quindi fondate ragioni per ritenere che l'assunzione del corso di lingua da parte del padre, al di là del versamento del contributo alimentare ricorrente, rientri in questo impegno di collaborazione costruttiva dei genitori verso la figlia e che sia stato concordato tra le parti extragiudizialmente, come consentito dalla dottrina (cfr. Epiney-Colombo , Convenzioni sui contributi alimentari e fisco: è necessaria l'omologazione del giudice?, in RDAT I-1993, p. 453; inoltre CDT n. IC 234/94 del 22 marzo 1995 in re A. S., consid. 4.1.). Il ricorso, su questo punto, può quindi essere accolto. 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 marzo 2000 è riformata a' sensi dei considerandi e gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione di nuovi conteggi. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese. Non si concedono ripetibili. 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.