

## **TI\_GERICHTE 80.2001.104 vom 26. September 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-09-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2001.104](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2001.104)

FR: TI\_GERICHTE 80.2001.104 du 26 septembre 2001

IT: TI\_GERICHTE 80.2001.104 del 26 settembre 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 26.09.2001 80.2001.104 Tessin Camera di diritto tributario 26.09.2001 80.2001.104 Ticino Camera di diritto tributario 26.09.2001 80.2001.104

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2001.00104 Lugano 26 settembre 2001 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, Ivo Eusebio segretario; Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 20 luglio 2001 in materia di: IC/IFD 01/02 presentato da: \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. \_\_\_\_\_ è proprietario di un appartamento e meglio della quota n. \_\_\_\_\_ millesimi, del mapp. n. RFD di \_\_\_\_\_. Nella tassazione IC/IFD 2000-2001, notificata il 14 maggio 2001 l'Ufficio di tassazione esponeva al contribuente e a sua moglie Sofija un valore locativo di fr. 17'800.-. A seguito del reclamo presentato dai coniugi \_\_\_\_\_ di tassazione, con decisione su reclamo del 16 luglio 2001 riduceva il valore locativo a fr. 15'900.-, pari al 6,5% del valore ufficiale di stima di fr. 245'000.-. 2. Con il presente tempestivo ricorso i coniugi \_\_\_\_\_ chiedono la riduzione del valore locativo a fr. 8'400.-, pari al canone di locazione da loro pagato prima dell'acquisto della quota di \_\_\_\_\_. Ritengono esorbitante il valore di stima di fr. 245'000.- attribuito alla quota da loro acquistata, soprattutto se si considera che per l'acquisto hanno versato alla banca venditrice un importo di fr. 160'000.-. 3. 3.1 Giusta 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. 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. 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.).

4. 4.1 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 \_\_\_\_\_ 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).

4.2 L'art. 21 cpv. 2 LIFD precisa, a sua volta, che il valore locativo viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione al domicilio del contribuente. Il riferimento alle condizioni locali usuali sta a significare, come per il passato, che determinante per l'IFD rimane il valore di mercato reperibile, che deve essere stabilito in via comparativa tenendo conto anche delle vecchie abitazione e quindi non necessariamente il canone di locazione massimo conseguibile ( Agner/Jung/Steinmann , Kommentar zum Gesetz die direkte Bundessteuer, p. 92). Il riferimento all'utilizzazione effettiva, dal canto suo, va inteso unicamente quale limitazione spaziale ma non temporale dell'uso dell'immobile da parte del proprietario. Con ciò il Legislatore federale ha voluto venire incontro a determinate situazioni, segnatamente a quelle di coniugi o vedovi, che, una volta allevati i figli, si ritrovano a vivere in abitazioni divenute troppo grandi, perché rispondenti alle esigenze di una famiglia numerosa. La prova della sottoutilizzazione dell'abitazione spetta al contribuente. Il Legislatore con il riferimento all'utilizzazione effettiva dell'abitazione non ha invece minimamente voluto venire incontro a chi, per ragioni proprie, occupa la propria abitazione, in particolare quella secondaria, solo durante determinati periodi dell'anno ( Agner/Jung/Steinmann , Kommentar zum Gesetz die direkte Bundessteuer, p. 93).

4.3 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.).

4.4 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 monofamiliari. 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.). 5. 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. Il valore locativo così stabilito merita conferma e corrisponde sostanzialmente ai valori di mercato reperibili. I ricorrenti, invece, lamentano, come si è visto, un valore locativo manifestamente sproporzionato, quasi doppio, rispetto al canone di locazione da loro pagato per quello stesso appartamento prima di acquistarlo. 5.1. Ritenuto come la fondatezza del valore ufficiale di stima sia stata confermata dal competente Ufficio cantonale (cfr. lettera del 25 giugno 2001 all'Ufficio di tassazione), questa Camera ha ritenuto necessario approfondire maggiormente la questione, richiamando dall'Ufficio esecuzione e fallimenti di \_\_\_\_\_ l'intero incarto riguardante il mapp. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ nel quale sono contenute diverse perizie riguardanti l'immobile in questione. Il valore di stima ufficiale dell'intero immobile di fr. 980'000.- appare, in linea di principio, senz'altro corretto non appena lo si confronti con la prima valutazione peritale del 19 novembre 1991, che attribuiva all'intero immobile un valore commerciale di fr. 1'170'000.- e con la seconda valutazione peritale dell'ottobre del 1995, che attribuiva al complesso, secondo la ricostruzione di questa Camera, un valore di poco superiore a fr. 800'000.-. I singoli appartamenti sono poi stati venduti dalla banca, che li aveva ritirati in blocco, per un prezzo che sommato attingeva l'importo di fr. 710'500.-. Quello dei ricorrenti era stato pagato fr. 160'000.-. 5.2. La perizia commissionata dall'Ufficio esecuzione e fallimenti di Faido all'ESPERTA/CPS SA contiene un rilievo che permette di capire la ragione per cui vi sia una discrepanza tanto alta tra valore ufficiale di stima dell'appartamento dei ricorrenti e il prezzo da loro pagato. Nel rapporto si rileva testualmente: “ gli appartamenti ni. 5 e 6 posti al secondo piano hanno praticamente la stessa superficie degli appartamenti 1 – 2 al P.T. e 3 – 4 al 1. P. Per contro l'attribuzione della quota in o/000 per gli appartamenti ni. 5 e 6 è di molto superiore in rapporto ai ni. 1 – 2 – 3 – 4. Presumibilmente queste quote di 480/000 assegnate agli appartamenti 5 e 6 si intendevano comprensive di solaio (mansarda) che però nei piani allegati risultano come spazi comuni ”. È quindi chiaro, alla luce di questa constatazione, che l'applicazione del parametro usuale al valore di stima dell'appartamento dei ricorrenti porta a un risultato manifestamente errato, non per colpa del valore ufficiale di stima, che non è insostenibile, ma piuttosto per un macroscopico “errore” nell'attribuzione delle quote millesimali per motivi che non mette conto di approfondire in questa sede. 5.3. Occorre quindi procedere a una valutazione equitativa del valore locativo. L'appartamento dei ricorrenti ha praticamente la medesima superficie degli altri due sottostanti e, come ha potuto accertare questa Camera, è stato acquistato per fr. 160'000.-, che corrisponde al valore venale e commerciale accertato dalla perizia eseguita \_\_\_\_\_ per conto dell'Ufficio esecuzione e fallimenti di \_\_\_\_\_. La pigione annua di fr. 8'400.-, pagata dai ricorrenti prima dell'acquisto dell'appartamento, corrisponde al 5% ca. del prezzo pagato per l'acquisto dell'appartamento, vale a dire del suo valore venale. Questa pigione risulta per altro essere leggermente superiore a quella pagata, prima della vendita degli appartamenti, dagli altri inquilini dell'immobile che abitavano appartamenti simili. Questa Camera aderisce pertanto, per quanto precede, alla domanda dei ricorrenti, riducendo il valore locativo a fr. 8'400.- all'anno. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT

dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . § Di conseguenza la decisione su reclamo del 16 luglio 2001 è riformata nel senso che il valore locativo dell'abitazione occupata dai ricorrenti viene fissato in fr. 8'400.-. §§ Gli atti del procedimento sono pertanto retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione di nuovi conteggi. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). 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.