

## **TI\_GERICHTE 80.2001.113 vom 17. Dezember 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-12-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2001.113](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2001.113)

FR: TI\_GERICHTE 80.2001.113 du 17 décembre 2001

IT: TI\_GERICHTE 80.2001.113 del 17 dicembre 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 17.12.2001 80.2001.113 Tessin Camera di diritto tributario 17.12.2001 80.2001.113 Ticino Camera di diritto tributario 17.12.2001 80.2001.113

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2001.00113 Lugano 17 dicembre 2001 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 6 agosto 2001 in materia di:

IC/IFD 99/00 presentato da: \_\_\_\_\_ ,  
\_\_\_\_\_ rappr. da: \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ ,

\_\_\_\_\_ ,  
\_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. L'Ufficio di tassazione esponeva nella tassazione IC/IFD 1999-2000 a \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ Il, domiciliato a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ , un valore locativo per la propria abitazione secondaria di \_\_\_\_\_ di fr. 32'400.- di media annua (cfr. notifica della tassazione del 21 febbraio 2000). Il reclamo presentato dal contribuente veniva respinto con decisione su reclamo del 9 luglio 2001, rilevando che non era stata fornita la prova dell'inabitabilità, nemmeno parziale, dell'appartamento nel corso degli anni di computo 1997-98. 2. Con il presente, tempestivo ricorso \_\_\_\_\_ , moglie del contribuente, deceduto nel frattempo e, meglio, il 18 aprile 2001, chiede la riduzione del valore locativo, ribadendo che l'uso dell'appartamento sarebbe stato ampiamente pregiudicato durante tutto il periodo di computo per un sinistro (infiltrazioni d'acqua) accaduto alla fine del 1996. 3. All'udienza del 6 novembre 2001 il giudice ha proposto alle parti di stabilire il valore locativo nella misura del 7.25% del valore di stima e, meglio, in fr. 28'600.-, attribuendo nel contempo al patrocinatore della ricorrente un congruo termine per comunicare la propria adesione al ricorso, rispettivamente per provare che si sarebbero prodotti nuovi danni dopo il 30 aprile 1998, data in cui l'allora patrocinatrice dei ricorrenti aveva sottoscritto un accordo con il fisco sul valore locativo. 4. 4.1. 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. 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 dei tassi prestabiliti, che variano a seconda della vetustà della stima. 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.), anzi, in molti casi, contribuisce a meglio salvaguardarla. 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.). 4.6. Orbene, nel caso di specie, la ricorrente fa valere l'impossibilità di usare l'appartamento a seguito di infiltrazioni d'acqua. A più riprese, il giudice ha chiesto di documentare quando nel corso del periodo di computo (anni civili 1997-98) e, meglio, in quale data dopo il 30 aprile 1998 si è verificato il sinistro e quali sono stati gli interventi necessari per eliminarne le conseguenze, In effetti, la ricorrente, per il tramite della sua patrocinatrice, aveva acconsentito in data 30 aprile 1998 a ripristinare, dopo una drastica riduzione durante tre anni (dal 1994 al 1996), il valore locativo di fr. 32'400.- di media annua. In questa sede \_\_\_\_\_ non ha saputo rendere verosimili le circostanze accampate nel ricorso. Le fotografie contenute nell'incarto non consentono di risalire alla data di quel sinistro, se quello che aveva dato luogo alla riduzione triennale o se uno successivo. La Direzione \_\_\_\_\_ , incaricata dall'attuale patrocinatore della ricorrente, di pronunciarsi sulla situazione ha prodotto alcune fotografie da cui risultano ancora alcuni scrostamenti del soffitto, apparentemente di poco conto, affermando inoltre che le fotografie già prodotte all'Ufficio di tassazione sarebbero del giugno del 1998. In queste condizioni, solo la produzione delle fatture relative alle opere di risanamento e la denuncia del sinistro all'assicurazione avrebbero consentito di fugare ogni dubbio. Orbene, la ricorrente ha saputo produrre soltanto la dichiarazione di sinistro alla \_\_\_\_\_ del 20 luglio 1998, in cui gli interventi previsti (pulizia degli scarichi, ritinteggiato), venivano quantificati in ca. fr. 800/1'000.-. In simili condizioni, non appare certo provato che nella tarda primavera o nella prima estate del 1998 si sia verificato un sinistro di una portata tale da rendere inagibile l'intero appartamento e idonea quindi ad

azzerare il valore locativo per alcuni mesi nel corso del periodo di computo. In linea di principio, non si giustifica quindi di dipartirsi da quanto concordato nel verbale del 30 aprile 1998. 4.7. Va ricordato, in questo contesto, che, benché la legge tributaria ticinese e la legge sull'imposta federale diretta non prevedano l'istituto processuale dell'accordo transattivo ( *Verständigung* ), dottrina e giurisprudenza sono concordi nell'ammetterlo a determinate condizioni (cfr. Blumenstein , in ASA 17, p. 1 ss.; Reimann/Zuppinger/Schärner , Kommentar zum ZH StG, vol. III, p. 336 s.; Masshardt , Wehrsteuerkommentar, 1985, p. 21 s.; Känzig/Behnisch , Die direkte Bundessteuer, 2. ediz., Basilea 1992, III parte, p. 108). L'accordo può tuttavia portare unicamente su circostanze di fatto difficili da accertare, che richiederebbero indagini complesse e dispendiose (cfr. Blumenstein , op. cit., p. 5; Zuppinger e altri, op. cit., p. 337). In particolare l'accordo è ammesso nei numerosi casi in cui, data la natura stessa della circostanza di fatto da accertare, non è possibile un accertamento esatto. Sebbene, per la sua natura di mero atto - di natura procedurale - preparatorio della successiva decisione dell'autorità, l'accordo non sia vincolante, il suo contenuto non può essere rimesso in discussione a piacimento delle parti: se così fosse lo si priverebbe di ogni rilevanza giuridica ( *Treu und Glauben* ) ( Blumenstein , op. cit., p. 9). La dottrina più recente non ritiene che l'accordo si esaurisca in un mero atto procedurale, osservando che nel caso dell'accordo si ha bilateralità. L'accordo è più di una comunicazione unilaterale (decisione), poiché contiene una manifestazione di volontà riferita ad un caso concreto: "Der Abschluss der Einigung trägt offensichtlich vertragliche Züge. Behörde und Steuerpflichtiger erklären aus freiem Entschluss, sich an diese oder jene Regelung halten zu wollen oder von einem bestimmten Sachverhalt ausgehen zu wollen. Diese Erklärungen, bei denen es sich um Willenserklärungen handelt, bilden durch ihre Uebereinstimmung bzw. durch ihre sich je entsprechende Gegenseitigkeit einen Rechtsakt, der nunmehr für beide Seiten grundsätzlich verbindlich ist" ( Rickli , Die Einigung zwischen Behörden und Privaten im Steuerrecht, Basilea 1987, p. 103; cfr. Duss , Zwischen Norm und Sachverhalt, in ASA 59, p. 69). Si tratta di un vero e proprio contratto di diritto pubblico fra fisco e contribuente, che la dottrina ( Känzig/Behnisch , op. cit., p. 108 s.) assimila alla figura civilistica della transazione extragiudiziale, con cui due parti eliminano una controversia od una incertezza circa una relazione giuridica. L'efficacia di un'intesa fra autorità fiscale e contribuente poggia dunque su di un vincolo contrattuale. In tale contesto, il principio della buona fede assume rilevanza unicamente in ambito interpretativo, qualora i termini dell'accordo non fossero sufficientemente univoci e necessitassero di essere chiariti. Non può più esservi alcun dubbio, allora, sul fatto che il contribuente, che si è impegnato, sottoscrivendo una transazione con l'autorità fiscale, non potrà poi semplicemente recedere unilateralmente da tale accordo. 4.8. Se, come si è detto, non si giustifica, in linea di principio, di scostarsi dall'accordo del 30 aprile 1998, occorre nondimeno tener conto del secondo sinistro, quello del giugno/luglio 1998. Appare quindi opportuno, per ragioni di economia processuale, ridurre il valore locativo nei termini proposti dal giudice all'udienza e, meglio, a fr. 28'600.-, vale a dire nella misura del 7.25% del valore di stima. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto . § Di conseguenza la decisione su reclamo del 9 luglio 2001 è riformata nel senso che il valore locativo viene stabilito in fr. 28'600.- di media annua e la deduzione per spese di manutenzione in fr. 7'150.-. §§ Gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emaneazione di nuovi conteggi. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 400.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.-

per un totale di fr. 480 .– sono a carico de lla ricorrent e  
in ragione di due terzi (fr. 320.-). 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.