

TI_GERICHTE 80.2001.31 vom 12. Februar 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-02-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2001.31_d20010212

FR: TI_GERICHTE 80.2001.31 du 12 février 2001

IT: TI_GERICHTE 80.2001.31 del 12 febbraio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 6

Valore locativo

E. 6.1

Secondo l'art. 20 lett. b LT l'uso da parte del proprietario (o dell'usufruttuario) del suo immobile o di parte di esso è fiscalmente imponibile quale reddito della sostanza immobiliare: ad esso viene attribuito un valore locativo. Di regola 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 di massima alla mercede che, secondo le condizioni di mercato, il proprietario potrebbe richiedere locando lo stesso immobile ad un terzo.

E. 6.2

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. 6.3

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. 6.4

Per ragioni di praticità e di praticabilità del diritto, il valore locativo di abitazioni unifamiliari verrà stabilito, di massima, come accennato sopra, applicando, nel periodo di tassazione 1999/2000, 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 1999-2000 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. 6.5

I “nuovi” valori di stima ufficiali del comune di _____ sono entrati in vigore il 1° gennaio 1989. Ne viene che, applicando i parametri usuali, il valore locativo dell'abitazione, stimata fr. 270'000.-, deve essere stabilito in fr. 17'550.-. Esponendo un valore di fr. 17'000.- di media annua l'Ufficio di tassazione si è quindi attenuto sostanzialmente alla prassi, dimostrando anzi un po' di prudenza. Questa Camera ritiene quindi di poter confermare su questo punto la decisione dell'Ufficio di tassazione, riservata, come già si è detto, la facoltà del contribuente di ottenere la revisione della tassazione in discussione, qualora l'Ufficio cantonale di stima dovesse accogliere la domanda di riduzione presentata dal contribuente il 30 aprile 1997 all'Ufficio di tassazione di _____, non competente in materia. Né si giustifica una riduzione parziale a seguito delle asserite difficoltà di accesso e forse anche di approvvigionamento dell'immobile, che si sarebbero verificate nel 1999, poiché il periodo di computo della tassazione IC 1999-2000 è costituito dagli anni di computo 1997-98. Di tali difficoltà si potrà, se del caso, tener conto, nella prossima tassazione IC 2001-02.

7. Deduzione delle spese di manutenzione Nel loro ricorso i contribuenti contestano tra l'altro la deduzione per spese di manutenzione.

7.1. Secondo l'art. 31 cpv. 2 LT, il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese di manutenzione, i premi di assicurazione e le altre spese d'amministrazione da parte di terzi. 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. Agner/Jung/ Steinmann , Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zurigo 1995, n. 5 ad art. 32 LIFD, p. 219 s.; Känzig , Direkte Bundessteuer, 2a ediz., vol. I, Basilea 1982, p. 649; Bottoli , Lineamenti di diritto tributario ticinese, Lugano 1977, p. 66; CDT n. 262 del 28 agosto 1986 in re R.T.; CDT n. 52 del 22 febbraio 1983 in re A.D.R.).

7.2. Per facilitare il lavoro sia dell'amministrazione fiscale sia dei contribuenti, invece della somma effettiva delle spese e dei premi concernenti i beni immobili privati, ci si può avvalere di una deduzione complessiva stabilita dal Consiglio di Stato (art. 31 cpv. 4 LT). La deduzione complessiva ammonta: - al 15% per l'IC ed al 10% per l'IFD del reddito lordo delle pigioni o del valore locativo, se, all'inizio del periodo fiscale, l'immobile risale al massimo a 10 anni prima; - al 25% per l'IC ed al 20% per l'IFD del reddito lordo delle pigioni o del valore locativo se, all'inizio del periodo fiscale, l'immobile ha più di 10 anni (cfr. art. 2 cpv. 1 Regolamento della legge tributaria del 18 ottobre 1994).

7.3. Nel caso in esame, l'Ufficio di tassazione ha concesso al contribuente la deduzione forfetaria massima del 25% del valore locativo, in mancanza di prove concrete delle spese effettivamente sopportate dal contribuente. Tale soluzione può essere condivisa, per le considerazioni di cui si dirà in seguito. In effetti l'Ufficio di tassazione, prima di concedere la deduzione forfetaria, avrebbe dovuto chiedere ai ricorrenti di documentare le spese effettive, tanto più che avevano allegato alla dichiarazione d'imposta una distinta

dettagliata delle diverse spese; oppure avrebbe quanto meno dovuto precisare che la maggior parte della spese, di cui veniva chiesta la deduzione, non potevano essere considerate spese di manutenzione. Dall'esame della distinta emerge infatti chiaramente che la maggior parte delle spese elencate non sono spese di manutenzione degli immobili, bensì costi di mantenimento del contribuente e della sua famiglia non deducibili in virtù dell'art. 33 cpv. 1 lett. a LT. 7.4. Va quindi ricordato, a questo proposito, che 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.); 7.5. 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). 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). 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); 7.6. Va inoltre precisato che le spese per il giardino non sono in linea di principio deducibili: il valore locativo, che costituisce la base del reddito imponibile del ricorrente, viene calcolato sulla base del solo valore di stima della casa, senza considerare cioè quello del terreno circostante; se si concedessero in deduzione

le spese relative al giardino, si otterrebbe dunque un risultato aberrante (cfr. p. es. CDT n. _____ del 6 giugno 2000 in re T.G.; CDT n. 160 del 28 luglio 1993 in re K. G.; CDT n. 132 del 21 giugno 1993 in re Le.; CDT n. 41-42 del 6 marzo 1987 in re Mo., RTT 1972, p. 59 s.). Anche la giurisprudenza di altri Cantoni va nella stessa direzione: secondo il Tribunale amministrativo di Basilea-Campagna, per esempio, i costi di manutenzione dell'immobile devono sempre essere correlati con un reddito imponibile, anche se la lettera della legge non lo esprime, con la conseguenza che i costi di manutenzione del giardino sono deducibili solo se esso è stato considerato nel calcolo del valore locativo (StE 1999 B 25.6 n. 33).

7.7. Per quanto esposto sopra, non possono quindi in concreto essere dedotti i costi del riscaldamento, le varie spese per l'elettricità, le spese per l'acqua potabile, la tassa per i rifiuti, come pure le diverse spese di viaggio, comprese quelle asserite in relazione a trasferte determinate da lavori alle canalizzazioni, vale a dire tutte le spese che cadono sotto la voce di spese di amministrazione e gestione. Per quanto si è detto sopra, non rientrano poi tra le spese di manutenzione nemmeno quelle relative al giardino. Le spese elencate dai contribuenti che rientrano strettamente tra le spese di manutenzione deducibili non raggiungono di gran lunga l'importo forfetario concesso in deduzione dall'Ufficio di tassazione. Su questo punto il ricorso è quindi manifestamente privo di fondamento. L'Ufficio di tassazione ha concretamente adottato, senza tuttavia fornire spiegazioni dettagliate, la soluzione nettamente più favorevole ai ricorrenti.

8. Deduzione interessi passivi Nella decisione su reclamo del 12 febbraio 2001 l'Ufficio di tassazione ha elevato la deduzione per interessi ipotecari a fr. 9'144.- e non soltanto fr. 8'067.- come ritengono i ricorrenti, che verosimilmente non hanno letto l'annesso riparto intercantonale. Essa è stata determinata in base al valore proporzionale della sostanza immobiliare sita in Ticino rispetto a quella sita in altri Cantoni, prendendo come base il valore di stima ufficiale vigente nel Canton Ticino e quelli vigenti negli altri Cantoni toccati dal riparto, conformemente al riparto intercantonale del Canton Basilea-Città, dopo adeguamento degli stessi in applicazione dei coefficienti stabiliti dalla Confederazione, segnatamente il 150% per Basilea, il 120% per il Ticino e il 100% per Lucerna. Questa Camera non vede in quale punto questo riparto proporzionale sia criticabile, né i ricorrenti, che d'altronde hanno ricevuto anche il riparto ticinese, lo indicano. Anche su questo punto il ricorso è chiaramente privo di fondamento.

9. Altre deduzioni

9.1. I ricorrenti criticano la deduzione per premi assicurativi, concessa dall'Ufficio di tassazione in ragione di soli fr. 35.- di media annua. Ritengono che la stessa debba essere portata, se ben si comprende, a fr. 4'650.-, senza tuttavia spiegarne la ragione. Dal riparto intercantonale allegato alla decisione su reclamo si evince chiaramente la chiave di ripartizione proporzionale dei redditi tra i diversi cantoni interessati. I redditi imponibili in Ticino sono soltanto lo 0.47% del totale. Ne consegue che tale proporzione deve essere applicata alla deduzione massima prevista dalla legge cantonale per premi assicurativi, con la conseguenza che l'importo deducibile si cifra a fr. 34.78 (fr. 35.- arrotondati), come stabilito dall'Ufficio di tassazione. Anche su questo punto il ricorso è manifestamente privo d'ogni fondamento.

9.2. I ricorrenti postulano inoltre la deduzione per figli agli studi. In effetti l'Ufficio di tassazione non ha concesso alcuna deduzione a tale titolo, malgrado che nella dichiarazione d'imposta venisse indicato che la figlia _____, nata nel 1977, al 1° gennaio 1999 era studentessa all'Università di _____. Vero è che i contribuenti nella dichiarazione d'imposta hanno inserito un punto interrogativo alle cifre 24 e 26 della dichiarazione. Non vi sono tuttavia motivi per negare tale deduzione, sempre però nella proporzione dei redditi di competenza del canton Ticino, vale a dire dello 0.47%. Le due deduzioni ammonterebbero,

se concesse integralmente, a complessivi fr. 11'800.-. Per il che l'Ufficio di tassazione avrebbe in concreto dovuto accordare una deduzione proporzionale di fr. 55.46 (arrotondati per difetto a fr. 55.-), in aggiunta a quella di fr. 35.- per premi assicurativi. 9.3.

L'accoglimento parziale del ricorso su questo unico punto comporta una diminuzione del reddito imponibile in Ticino da fr. 3'571.- a fr. 3'516.-, per un'imposta annua dovuta, secondo i calcoli di questa Camera, di fr. 547.90 (fr. 3'516.- x 15.583%). Questo importo risulta comunque superiore a quello di fr. 545,40 indicato nella notifica di tassazione, che è frutto di un errore di calcolo. L'ammontare esatto sarebbe infatti di fr. 556.47 (fr. 3'571.- x 15.583%). Per economia di giudizio questa Camera rinuncia a rettificare in pejus l'importo.

E. 10

Spese e tassa di giustizia seguono la soccombenza (cfr. art. 231 cpv. 2 LT). Questa Camera ritiene comunque di porle a carico dei ricorrenti solo per due terzi in considerazione del fatto che possono essere in parte stati indotti a ricorrere per la motivazione invero assai contenuta della decisione su reclamo, che non consentiva loro, se non facendo capo a un professionista nel campo della consulenza fiscale, di comprendere esattamente tutti i termini della decisione su reclamo. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 600.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 90.- per un totale di fr. 690.- sono a carico dei ricorrenti in ragione di due terzi. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). 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.