

TI_GERICHTE 80.2001.57 vom 8. Mai 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-05-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2001.57

FR: TI_GERICHTE 80.2001.57 du 8 mai 2001

IT: TI_GERICHTE 80.2001.57 del 8 maggio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 08.05.2001 80.2001.57 Tessin Camera di diritto tributario 08.05.2001 80.2001.57 Ticino Camera di diritto tributario 08.05.2001 80.2001.57

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2001.00057 Lugano 8 maggio 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 29 marzo 2001 in materia di: imposta sugli

utili immobiliari presentato da: _____ e _____, _____, _____, rappr. da: _____, _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il 25 maggio 2000 i coniugi _____ e _____ vendevano a _____ - _____ le quote di PPP _____ e _____ del fondo base n. _____ di _____.

Nella dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari gli alienanti deducevano dal valore dell'alienazione (fr. 268'500.-) il valore di acquisto (fr. 213'000.-), costi di miglioria per fr. 47'979,30 e costi di acquisto per fr. 6'537,20. Nella notifica di tassazione del 26 luglio 2000 l'Ufficio di tassazione riduceva i costi di acquisto deducibili a fr. 4'661.- e stralciava completamente i costi di miglioria. 1.2. I coniugi _____, avvalendosi dell'assistenza dell'avv. _____, presentavano reclamo rinnovando la richiesta di dedurre costi di miglioria per fr. 47'979.-. L'Ufficio di tassazione nella decisione su reclamo del 26 febbraio 2001, pronunciata dopo aver sentito gli interessati, negava praticamente la deduzione dei costi di miglioria, ad eccezione di un importo di fr. 532.-. 2. 2.1. Con il presente, tempestivo ricorso i coniugi _____, sempre assistiti _____, rinnovano la richiesta di poter dedurre integralmente i costi di miglioria in ragione di fr. 22'533,70. I ricorrenti, dopo aver precisato di rinunciare a chiedere la deduzione dei costi già dedotti nella tassazione ordinaria 1999-2000, ritengono infatti deducibili i costi dell'impresa di pittura (fr. 14'873.-), delle opere da lattoniere (fr. 2'100.-), delle opere da carpentiere (fr. 3'058.-), della sostituzione dei rolladen (fr. 1'945,80) e dell'isolazione del solaio (fr. 556,90). Si tratterebbe di lavori, precisano i ricorrenti, effettuati nel 1999 ad opera di tutti i comproprietari. L'isolamento termico delle facciate avrebbe comportato pure l'adattamento del tetto, con conseguente esecuzione di opere da lattoniere e da carpentiere, come pure la sostituzione dei rolladen. 2.2. L'Ufficio di tassazione propone invece di respingere il ricorso, limitandosi a ribadire che le opere in questione sarebbero chiaramente di manutenzione e quindi deducibili nella partita fiscale ordinaria 2001-2002. 3. 3.1. Lo Stato preleva un'imposta sugli utili immobiliari, il cui

oggetto è rappresentato dai guadagni realizzati con il trasferimento della proprietà di immobili o di parti di esso (art. 123 LT 1994). L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Il valore d'investimento si compone del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento, fra gli altri, i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglioria. Sono invece 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.

3.2. 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. 80.97.00086 dell' 8 ottobre 1997 in re J. S., consid. 5.6.2.; inoltre Circolare n. 07/95 della Divisione delle contribuzioni concernente le deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata, del 1° dicembre 1994, cifra 2.1).

3.3. Va inoltre rilevato che le spese volte al risparmio energetico, anche se configurabili quali interventi di miglioria, sono assimilate, parzialmente o totalmente a seconda del tipo, alle spese di manutenzione. Nel 1978, infatti, vigente il Decreto sull'imposta federale diretta (DIFD), l'AFC ha emanato una circolare concernente le misure fiscali che permettono di promuovere i risparmi di energia (Circolare del 17 agosto 1978). Lo scopo era di favorire un'interpretazione estensiva della nozione di spese di manutenzione, fino a farvi rientrare costi che a rigore sarebbero qualificabili spese di miglioria. Con l'entrata in vigore della nuova legge, la LIFD, le suddette agevolazioni si fondano ora su di un'apposita base legale: "il Dipartimento federale delle finanze stabilisce in quale misura gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente possono essere assimilati alle spese di manutenzione" (art. 32 cpv. 2 seconda frase LIFD; cfr. anche l'art. 32 cpv. 2 seconda frase LT, che rinvia espressamente alla disciplina prevista dalla legge federale; si vedano inoltre: CDT n. _____ . _____ . _____ e _____ . _____ . _____ del 5 dicembre 1997 in re Pu.; STF del 24 febbraio 1999 in re Pu.). Nell' allegato alla citata Circolare n. 7/95 della Divisione delle contribuzioni sulle deduzioni dei proventi della sostanza immobiliare privata (anche in Soldini/Pedroli , L'imposizione degli utili immobiliari, Lugano 1996, p. 436), il rifacimento dei tetti, anche con maggiori isolazioni è assimilato integralmente a un costo di manutenzione. Lo stesso vale per il risanamento di tetti piani, isolazioni comprese, come pure nel caso di isolazioni per limitare la perdita di energia.

3.4. Questa Camera, dal canto suo, ha avuto modo di precisare, per es., che il risanamento del tetto costituisce sempre una spesa di manutenzione quand'anche comprendesse delle migliorie di carattere energetico (cfr. CDT n. _____ . _____ . _____ del 19 settembre 2000 in re K. F.). Non diversamente ne va nel

caso delle risanamento delle facciate, quando comprendessero interventi intesi al risparmio energetico. Infine, anche interventi di modernizzazione, interventi cioè mirati a sostituire oggetti, e non soltanto le spese di manutenzione in senso stretto ("Instandhaltungskosten") o le spese di riparazione ("Instandstellungskosten"), sono infatti considerati costi di manutenzione (CDT n. _____ . _____ . _____ del 27 gennaio 1997 in re Be.).

4. Venendo ora al caso concreto, va innanzi tutto rilevato che le spese di cui viene chiesta la deduzione non sono state pagate come di regola con il fondo di rinnovamento del condominio, ma personalmente dai singoli condomini in proporzione alla loro quota. Ciò non toglie che tutti gli interventi, di cui viene chiesta la deduzione a titolo di costi di miglioria, effettuati nel condominio _____ ex _____ _____ , siano pacificamente volti al risparmio energetico. Si è infatti trattato di isolare termicamente le facciate, il che ha comportato altri interventi strettamente connessi ad opera del carpentiere o del lattoniere, oltre alla sostituzione dei rolladen e all'isolazione del tetto. Nella misura in cui, per denegata ipotesi, tali opere non avessero alcuna connessione con misure di risparmio energetico, come potrebbe verificarsi nel solo caso della sostituzione dei rolladen, si tratterebbe pur sempre pacificamente di opere di manutenzione. Tutte queste opere, anche nella misura in cui sono chiaramente destinate al risparmio energetico o vi sono connesse, rientrano quindi nella categoria delle spese di manutenzione deducibili non nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari, ma in quello dell'imposta ordinaria (cfr. Circolare 7/95 cit., allegato). Ciò è d'altronde ammesso anche dall'Ufficio di tassazione, il quale, nelle sue succinte osservazioni al ricorso, annota che le spese "non ancora ammesse in deduzione ed effettuate negli anni 1999-2000 saranno considerate ai fini della tassazione ordinaria 2001-02". Per questi motivi, visti per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di _____ fr. 200.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi _____ fr. 80.– per un totale di _____ fr. 280.– sono a carico de i ricorrent i .

3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT).
per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello II
presidente: _____ Il segretario: _____

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.