

TI_GERICHTE 80.2003.120 vom 8. September 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-09-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2003.120

FR: TI_GERICHTE 80.2003.120 du 8 septembre 2003

IT: TI_GERICHTE 80.2003.120 del 8 settembre 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 08.09.2003 80.2003.120 Tessin Camera di diritto tributario 08.09.2003 80.2003.120 Ticino Camera di diritto tributario 08.09.2003 80.2003.120

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2003.120 Lugano 8 settembre 2003 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 14 agosto 2003 in materia di: IC 99/00 presentato da: _____ RICO0 rappr. da: RAPPO ritenuto in fatto ed in diritto 1. _____, domiciliata a _____ (ZH), è proprietaria di un appartamento nel comune di _____. Nella tassazione IC 1999-2000, notificata il 19 giugno 2000, l'Ufficio di tassazione le esponeva un reddito della sostanza per il valore locativo dell'appartamento di fr. 9'650.- di media annua, da cui deduceva spese di manutenzione forfetaria per fr. 2'413.-. A seguito del reclamo presentato dalla contribuente, l' Ufficio di tassazione, sulla base della documentazione presentata, elevava la deduzione per spese di manutenzione a fr. 3'884.- (cfr. decisione su reclamo del 14 luglio 2003). 2. Con il presente, tempestivo ricorso _____, assistita dalla _____ di _____, contesta la deduzione delle spese di manutenzione, argomentando che le stesse ammontavano a fr. 6'718.- nel 1999 e a fr. 12'224.- nel 2000. 3. Il presente ricorso viene deciso conformemente all'art. 26c cpv. 2 della legge organica giudiziaria civile e penale del 24 novembre 1910, modificata il 14 maggio 1998, che consente alla Camera di diritto tributario di decidere nella composizione di un Giudice unico cause come la presente, che non pongono questioni di principio e non sono di rilevante importanza. 4. 4.1. Secondo l'art. 31 cpv. 2 LT, il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese di manutenzione, i premi d'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 ; non invece quelle che ne costituiscono una miglioria (art. 33 lett. d LT). In caso di appartamenti in condominio, i versamenti al fondo di riparazione o di rinnovazione (art. 712 CC) di una comunione di comproprietari (ad esempio immobile in condominio) sono considerati spese di manutenzione fintanto che detti mezzi sono impiegati esclusivamente per coprire i costi di manutenzione degli impianti in comune (cfr. Circolare n. 07/01 della Divisione delle contribuzioni, del 1° dicembre 2000, concernente le deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata). Sono invece escluse dalla deduzione per spese di manutenzione le spese di giardinaggio, poiché il valore del giardino

non è preso in considerazione per determinare il valore locativo dell'immobile (CDT n. _____ del 19 settembre 2000 in re K.-D.; CDT n. 160 del 28 luglio 1993 in re G.; StE 2001 B 25.6 n. 44; StE 1999 B 25.6 n. 33). Lo stesso dicasi per le piscine esterne, anch'esse escluse dal calcolo del valore locativo.

4.2. Quanto alle deduzioni per spese di gestione e amministrazione occorre distinguere se si tratta di immobili offerti in locazione o immobili usati dal proprietario medesimo e imposti per il loro valore locativo.

4.2.1. Occorre quindi ricordare innanzi tutto che sono considerate di gestione in particolare le spese per l'acqua potabile, per l'ascensore, la climatizzazione, la disinfezione e la disinfestazione, la fognatura, la spazzatura e la depurazione, l'illuminazione e pulizia scale e vani comuni, la manutenzione giardino, il riscaldamento e l'acqua calda, il servizio di portineria e di custodia, lo sgombero della neve (cfr. Circolare cit.). Dal canto loro i premi d'assicurazione comprendono di regola l'assicurazione contro gli incendi dell'immobile, l'assicurazione contro i danni delle acque all'immobile; l'assicurazione di responsabilità civile quale proprietario, l'assicurazione rottura vetri, ed altre ancora. Di regola esse non vengono accollate. Le spese di amministrazione, dal canto loro, devono essere effettive, vale a dire fatturate da terzi e devono essere sopportate effettivamente dal proprietario. Non entrano quindi in considerazione eventuali indennità per il lavoro svolto dal proprietario stesso (cfr. Circolare cit.).

4.2.2. Occorre inoltre precisare che, nel caso di immobili offerti in locazione, le spese accessorie non sono di regola comprese nella pigione e vengono accollate separatamente dagli inquilini. Le spese di assicurazione, dal canto loro, sono deducibili solo nella misura in cui, in base al contratto d'affitto, non sono accollate agli inquilini.

4.2.3. Ne viene quindi, per parità di trattamento, ma anche perché, secondo l'art. 33 cpv. 1 lett. a LT, non possono essere dedotte spese per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia, che nel caso di appartamenti e altre abitazioni usate personalmente dal proprietario e imposte per il loro valore locativo, deve essere negata la deducibilità delle spese di gestione, come pure di quella delle spese di amministrazione. La deduzione deve quindi essere circoscritta alle sole spese di manutenzione e di assicurazione (cfr. Circolare cit.).

4.3. Va comunque ricordato, per completezza che, per agevolare il lavoro sia dell'amministrazione fiscale che dei contribuenti, invece della somma effettiva delle spese e dei premi concernenti i beni immobili privati, il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva, stabilita dal Consiglio di Stato (art. 31 cpv. 4 LT). La deduzione complessiva ammonta: - al 15% 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% 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).

4.4. Nel calcolare l'importo delle spese di manutenzione effettive deducibili l'UT si è attenuto ai criteri che precedono. Dagli atti risulta chiaramente che esso ha preso in esame il consuntivo annuale 1997 e 1998 del Condominio _____ di _____, stralciando quelle spese che, in base a quanto precede, non possono essere considerate spese di manutenzione in caso di appartamento usato personalmente e includendo unicamente le spese di manutenzione in senso stretto, compresi tutti gli importi versati al fondo di rinnovamento, come pure la fattura del 6 ottobre 1998 della ditta _____ per lavori di pittura nell'appartamento. A giusta ragione quindi l'UT ha espunto dalle spese deducibili tutti quegli importi che il proprietario di uno stabile può ribaltare sull'inquilino, segnatamente tutte quelle posizioni che rientrano, secondo l'art. 33 cpv. 1 lett. a LT, nella categoria delle spese per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia, come pure le spese di giardinaggio e

per la piscina. Dopo accurato esame degli atti, questa Camera non può che concludere nel senso che la decisione su reclamo dell'UT merita integrale conferma. Per questi motivi, visto 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. 250.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 330.– sono a carico della ricorrente. 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: II segretario:

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