

TI_GERICHTE 80.2009.171 vom 7. Oktober 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-10-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2009.171

FR: TI_GERICHTE 80.2009.171 du 7 octobre 2009

IT: TI_GERICHTE 80.2009.171 del 7 ottobre 2009

Regeste

Deduzioni: spese di manutenzione immobiliare, sistema forfetario, passaggio al sistema delle spese effettive, definizione di immobile privato

Erwägungen

E. 5

novembre 2008, l'Ufficio di tassazione di Lugano Città commisurava il reddito della sostanza immobiliare in, rispettivamente, fr. 63'600.– (nel 2005) e fr. 63'950.– (nel 2006), mentre ammetteva in deduzione spese di gestione e manutenzione unicamente nella misura di fr. 5'600.– (nel 2005) e fr. 5'250.– (nel 2006), spiegando nelle motivazioni allegate che le deduzioni per immobili commerciali vengono ammesse “solo se effettive e documentate”. C. La contribuente impugnava le suddette decisioni, con reclamo del 3 dicembre 2008, nel quale lamentava la mancata deduzione delle spese di gestione e manutenzione effettive, come da tabella allegata. L'autorità di tassazione, con separate decisioni del 7 ottobre 2009, ammetteva il reclamo per l'IFD, aumentando a fr. 11'127.– (nel 2005) e fr. 32'250.– (nel 2006) le spese immobiliari, come da domanda. Lo respingeva invece per l'IC, sostenendo che i contribuenti avevano optato, con la dichiarazione fiscale 2005, per il sistema forfetario, al quale erano pertanto vincolati per i successivi dieci anni come previsto dalla legge. D. Con scritti del 4 e 18 novembre 2009, trasmessi a questa Camera per competenza, _____ ed il figlio RI 1, in rappresentanza della comunione ereditaria fu _____, chiedono di poter dedurre le spese effettive anche per l'IC, contestando di essere vincolati per dieci anni nella loro scelta. Diritto 1. Nel caso in esame, non può non essere osservata la contraddittorietà dell'operato dell'autorità di tassazione, che si è dapprima opposta alla concessione delle deduzioni forfetarie, sostenendo che l'immobile di _____ era utilizzato da terzi a scopi prevalentemente commerciali, per poi inspiegabilmente dipartirsi da questa prima motivazione ed opporsi anche alla concessione delle postulate deduzioni effettive, perlomeno con riguardo all'imposta cantonale, argomentando che i contribuenti erano ormai vincolati al sistema delle deduzioni forfetarie, da loro liberamente scelto con l'inoltro della dichiarazione d'imposta 2005. Il risultato di questo comportamento contraddittorio è l'emissione di due decisioni su reclamo del tutto infondate, perlomeno in materia di IC. 2. 2.1. Secondo l'art. 32 cpv. 2 LIFD, come pure secondo l'art. 31 cpv. 2 LT di identico tenore, 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 (Agner/Jung/Steinmann , Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zurigo 1995, n. 5 ad art. 32 LIFD, p. 219 s.; Bottoli , Lineamenti di diritto tributario ticinese, Lugano 1977, p. 66; Känzig , Wehrsteuer , n. 161 ad art. 22 DIFD,

p. 649; CDT n. 52 del 22 febbraio 1983, in: RTT 1983 p. 106). 2.2. Per facilitare 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 federale per l'IFD e dal Consiglio di Stato per l'IC (art. 32 cpv. 4 LIFD e 31 cpv. 4 LT; art. 2 cpv. 1 Regolamento della legge tributaria del 18 ottobre 1994; art. 2 Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta del 24 agosto 1992). La deduzione complessiva ammonta: – al 15% per l'IC ed al 10% per l'IFD del reddito lordo delle pigioni e/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 e/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; art. 2 cpv. 2 Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta del 24 agosto 1992). 2.3. In materia di IFD, il contribuente può scegliere tra la deduzione dei costi effettivi e la deduzione complessiva per ogni periodo fiscale e per ognuno dei propri immobili (art. 3 Ordinanza cit. del 24 agosto 1992). In materia di IC, al contrario, il contribuente che optava per il sistema della deduzione delle spese effettive, doveva attenersi per un periodo di almeno dieci anni. Si riteneva infatti che la deduzione complessiva calcolata dal Consiglio di Stato costituisse, in quanto tale, una deduzione media che raggiungeva il proprio equilibrio durante un lasso di tempo prolungato; per questa ragione si voleva impedire al proprietario di passare da un sistema di deduzione all'altro, a seconda della convenienza (cfr. Känzig, op. cit., n. 173, p. 662 s.). Solo a contare dal 1° gennaio 2010, il Consiglio di Stato si è allineato alla concezione del Consiglio federale, riconoscendo la possibilità di cambiare sistema anche a livello cantonale, nell'intento di consentire sempre al proprietario la deduzione integrale dei costi effettivi (art. 2 cpv. 2 Regolamento cit.). 2.4. Contrariamente a quanto sembra sostenere il ricorrente, questa modifica del trattamento fiscale delle spese di manutenzione degli immobili non esplica tuttavia alcun effetto retroattivo. Il contribuente potrà liberamente scegliere il metodo di deduzione che più gli conviene, in relazione ad ogni singolo periodo fiscale, unicamente a partire dalla dichiarazione d'imposta 2010, che sarà da presentare nel 2011. A dire il vero, il nuovo ordinamento cantonale poteva già essere utilizzato nel corso del 2009, procedendo alle manutenzioni necessarie e facendo valere la deduzione effettiva già per l'anno fiscale 2009, mantenendo aperta l'opportunità per il 2010 di utilizzare il forfait, se più favorevole. In assenza di disposizioni che gli attribuiscono espressamente un effetto retroattivo, non può invece trovare applicazione nei periodi fiscali 2005 e 2006 qui in discussione (cfr., al proposito, RDAF 1999 II pag. 543, consid. 1; decisione TF 2P.80/2002 del 30 ottobre 2002, consid. 4.1). Una sua applicazione retroattiva minaccerebbe infatti la certezza del diritto dal profilo della prevedibilità delle misure statali, provocando inevitabili disparità di trattamento (G. Müller, Commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, n. 74 ad art. 4). D'altra parte, contrariamente a quanto sostenuto dall'autorità di tassazione nella decisione qui impugnata, il limite di attesa di dieci anni concerneva unicamente il caso del contribuente che optava per il metodo delle spese effettive. Il passaggio dalla deduzione forfettaria a quella delle spese effettive era invece sempre possibile anche sotto l'egida del vecchio ordinamento cantonale, senza dover conformarsi ad un termine decennale. Ciò risultava inequivocabilmente dal tenore dell'art. 2 cpv. 2 del Regolamento cantonale e dalle istruzioni della Divisione delle contribuzioni, secondo cui solo il contribuente che sceglieva il sistema della deduzione delle spese

effettive doveva attenersi a questo sistema per un periodo di almeno dieci anni (Circolare n. 7/2005 del gennaio 2003 della Divisione delle contribuzioni, cifra 5.1.). In simili circostanze, è quindi immediatamente evidente che le decisioni qui impugnate non possono essere tutelate.

3. 3.1. Come esposto in precedenza, il contribuente può avvalersi della deduzione complessiva unicamente per i beni immobili privati. Questa agevolazione non entra invece in considerazione per immobili utilizzati da terzi principalmente a fini commerciali (art. 2 cpv. 3 Regolamento cit.; art. 4 Ordinanza cit.). In effetti, la deduzione forfettaria delle spese non deve condurre a lungo termine ad un risultato manifestamente inesatto. In questo senso, se il proprietario fa sopportare ai conduttori i costi di manutenzione, non vi è ragione di consentirgli di beneficiare di una deduzione globale per spese che egli stesso finisce per non doversi assumere (ASA 63 p. 736 = StE 1995 B 25.6 n. 27; Locher , Kommentar zum DBG, Therwil/Basilea 2001, n. 63 ad art. 32 LIFD).

3.2. La questione a sapere se un immobile dato in locazione sia principalmente utilizzato a scopi commerciali o privati dipende unicamente dal reddito realizzato con le pigioni (BVR 2001 p. 296). In linea con la delimitazione tra sostanza commerciale e sostanza privata (cfr. Circolare n. 2 dell'Amministrazione federale delle contribuzioni del 12 novembre 1992, in: ASA 61 p. 509), l'utilizzo di un immobile appartenente alla sostanza privata sarà prevalentemente commerciale se le pigioni percepite dai locali adibiti a tale uso superano il 50% del reddito complessivo (incluso l'eventuale valore locativo). Per inverso, l'utilizzo sarà principalmente privato, nella misura in cui l'immobile è utilizzato per almeno il 50% a scopo abitativo (decisione CDT n. 80.2007.14 del 12 novembre 2007, in: RtiD I-2008 n. 3t).

3.3. Tornando al caso in esame, l'autorità di tassazione ha commisurato il reddito proveniente dallo stabile commerciale/abitativo di _____ in, rispettivamente, fr. 63'600.- (nel 2005) e fr. 63'950.- (nel 2006), corrispondenti al valore locativo dell'appartamento occupato dai contribuenti (fr. 18'000.-) ed alle pigioni incassate dalla locazione di un monolocale (fr. 3'600.- nel 2005 e fr. 2'750.- nel 2006) e di un ristorante ubicato al piano terreno dell'edificio (fr. 42'000.- nel 2005 e fr. 43'200.- nel 2006). In percentuale, i proventi dei locali adibiti ad uso commerciale rappresentano oltre il 66% del reddito complessivo dell'immobile, incluso il valore locativo dell'appartamento dei contribuenti. Senza la necessità di ulteriori approfondimenti, è quindi manifesto un suo impiego commerciale preponderante, così come del resto riconosciuto anche dall'Ufficio di tassazione nelle prime decisioni del 5 novembre 2008. Come già anticipato, del tutto incomprensibile risulta invece l'improvviso cambio di rotta dell'autorità di tassazione, che in sede di reclamo si è addirittura opposta al postulato passaggio al sistema delle deduzioni effettive, trascurando che l'immobile era per l'appunto utilizzato da terzi principalmente a fini commerciali. Anche per questa ragione, le decisioni qui impugnate vanno senz'altro annullate.

4. Il ricorso deve pertanto essere accolto. In materia di IFD, le decisioni su reclamo del 7 ottobre 2009, benché fondate su presupposti chiaramente errati, hanno già riconosciuto le spese effettive, quantificandole in fr. 11'127.- (nel 2005) e fr. 32'250.- (nel 2006), come a domanda dei ricorrenti. Le stesse sono del resto già da lungo tempo passate in giudicato. L'ufficio di tassazione dovrà quindi pronunciarsi di nuovo sul reclamo dei ricorrenti in materia di IC, ammettendo questa volta le deduzioni delle spese effettive. Gli atti del presente procedimento gli vanno retrocessi per l'emissione di nuovi conteggi. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . § Di conseguenza, le decisioni su reclamo del 7 ottobre 2009 in materia di IC sono annullate e gli atti del procedimento retrocessi all'Ufficio di tassazione per nuove decisioni e nuovi conteggi in merito alle spese effettive di manutenzione

dell'immobile eretto sul mapp. _____ di _____. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Losanna, entro 30 giorni (art. 146 LIFD; art. 73 LAID; art. 82 ss. LTF). 4. Intimazione a: -; -; -. Copia per conoscenza: - municipio di _____. 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.