

TI_GERICHTE 80.2010.85 vom 20. Mai 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-05-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2010.85

FR: TI_GERICHTE 80.2010.85 du 20 mai 2010

IT: TI_GERICHTE 80.2010.85 del 20 maggio 2010

Regeste

Deduzioni: spese di manutenzione immobiliare, sostituzione tenda avvolgibile con tettoia, risanamento legnaia, miglorie

Erwägungen

E. 1.1

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 (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, 2 a 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.).

E. 1.2

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 o del valore locativo, se, alla fine 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, alla fine 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 Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta del 24 agosto 1992).

E. 1.3

La distinzione tra spese di manutenzione e spese di migloria non sempre è facilmente praticabile, poiché vi sono spese che, effettuate allo scopo di salvaguardare o ripristinare il valore dell'immobile, ne aumentano nel contempo il valore. Viceversa vi sono spese volute per incrementare il valore dell'immobile che servono in parte a salvaguardarne o mantenerne il valore. In altre parole, le spese effettuate dal proprietario possono assumere in parte carattere di manutenzione e in parte carattere di migloria. Per ovviare a queste difficoltà la prassi della Divisione delle Contribuzioni suole operare in simili casi una

suddivisione della spesa effettuata, espressa in frazione, tra spesa di manutenzione deducibile e spesa di miglioria non deducibile (Circolare n. 7/2005 del gennaio 2006).

E. 2.1

Nella fattispecie, l'Ufficio di tassazione ha ammesso in deduzione, oltre a tutti i premi d'assicurazione fatti valere, anche spese di manutenzione per le due case, rispettivamente nella misura di fr. 1'962.– per l'abitazione primaria e di fr. 1'500.– per quella di vacanza. Nel primo caso, l'importo è composto da numerose piccole spese per l'acquisto di materiale vario (viti, tasselli, canali per cavi elettrici, silicone, vernici, neon, lampadine ecc.), oltre che di una cabina doccia. Sono state escluse invece le spese per la tettoia (fr. 4'856.–) e per i lavori del lattoniere (fr. 1'108.–), come pure quelle per il collaudo antincendio (fr. 350.–) e per il controllo dell'impianto elettrico (RASI; fr. 650.–). Nel secondo caso, per tutti i costi connessi con il risanamento della legnaia, l'Ufficio ha ammesso in deduzione l'importo di fr. 1'500.–, invece di quello di fr. 2'794.–, fatto valere dai ricorrenti.

E. 2.2

In relazione alla costruzione della tettoia sul tetto-terrazzo della casa d'abitazione primaria, si tratta evidentemente di un costo di investimento. Come si evince dalle fotografie prodotte dagli insorgenti, prima dell'intervento vi era già una tettoia su parte della facciata interessata. Per effetto dei lavori in discussione, la tettoia esistente è stata praticamente prolungata fino a coprire l'intera lunghezza della facciata. Rispetto alla sistemazione precedente, caratterizzata dall'esistenza di una semplice tenda avvolgibile, è difficile negare che vi sia stato un miglioramento qualitativo, che non può certo essere qualificato manutenzione. Diversa sarebbe stata la valutazione se si fosse proceduto alla riparazione della tenda esistente od alla sua sostituzione con una nuova. Ma sostituire una tenda da sole in tela con una tettoia coperta con tegole costituisce un intervento che non può certo essere considerato manutenzione. La circostanza che i ricorrenti abbiano deciso di posare la tettoia quale soluzione alternativa, e più vantaggiosa, rispetto al risanamento dello stesso tetto-terrazzo, è ininfluenza. Se davvero il tetto necessitava di un risanamento, a causa del deterioramento del materiale isolante, non è certo con la posa di una tettoia che il problema viene risolto. Altrimenti detto, una manutenzione del tetto presuppone che si intervenga sul tetto stesso che è risultato danneggiato.

E. 2.3

Passando alla legnaia situata in prossimità della casa di vacanza ai _____, la decisione impugnata, che ha ammesso quasi metà dei costi fatti valere dai contribuenti, appare effettivamente generosa. La cosiddetta legnaia è infatti una costruzione indipendente dalla casa stessa e non è neppure censita, tanto è vero che, come ha potuto constatare l'autorità di tassazione, gli interventi in discussione sono avvenuti senza che fosse stata inoltrata all'autorità comunale una domanda di costruzione o anche solo una notifica. La situazione descritta sarebbe già sufficiente per escludere che qualsiasi intervento su una simile costruzione possa essere qualificato manutenzione immobiliare. In ogni caso, anche a questo proposito, il semplice confronto fra la situazione precedente l'intervento e quella successiva, come si può osservare dalla documentazione fotografica prodotta dai ricorrenti, non fa altro che avvalorare la conclusione che precede. Il lavoro intrapreso ha indubbiamente migliorato la qualità della costruzione, rendendola molto più solida e resistente alle intemperie.

E. 3.1

Gli insorgenti chiedono poi la deduzione delle spese per il collaudo antincendio (fr. 350.–) e per il controllo dell'impianto elettrico (fr. 650.–), come pure dell'imposta "sul valore degli immobili". I primi due costi erano già stati chiesti in deduzione con la dichiarazione fiscale, il terzo con il reclamo. Nella decisione impugnata, tuttavia, l'autorità di tassazione non ha spiegato perché ne abbia negato la deduzione dal reddito imponibile dei ricorrenti.

E. 3.2

Si deve ricordare che, adita dal contribuente con reclamo, l'autorità di tassazione prende la sua decisione fondandosi sui risultati dell'inchiesta (art. 208 cpv. 1 prima frase LT; art. 135 cpv. 1 prima frase LIFD) e la decisione deve essere motivata (art. 208 cpv. 2 LT e art. 135 cpv. 2 prima frase LIFD; Agner/Jung/Steinmann, Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zurigo 1995, p. 422). Per giurisprudenza costante, il diritto a una motivazione ha natura formale: pertanto, di regola, la sua violazione comporta l'annullamento dell'atto impugnato, senza che vada vagliato se quest'ultimo, nel merito, è corretto (STF del 5 luglio 1994 in re S.P.; DTF 119 Ia 136 consid. 2a p. 138, 118 Ia 17 consid. 1a p. 18, 104 consid. c p. 109 con relativi riferimenti). L'art. 29 Cost. fed. impone alle autorità amministrative e giudiziarie di pronunciarsi sulle allegazioni delle parti nei considerandi delle loro decisioni, riferendosi agli argomenti da queste adottati. Una motivazione può comunque essere ritenuta sufficiente quando l'autorità menziona, almeno brevemente, i motivi che l'hanno spinto a decidere in un senso piuttosto che nell'altro e pone quindi l'interessato nelle condizioni di rendersi conto della portata del giudizio e delle eventuali possibilità d'impugnazione presso un'istanza superiore (DTF 114 Ia 242 consid. 2, 112 Ia 109 consid. b e rimandi, 111 Ia 1; inoltre STF del 5 dicembre 1990 in re A.W). Per far ciò l'autorità giudicante non deve pronunciarsi necessariamente su tutti gli argomenti e le eccezioni sollevati, ma può limitarsi a prendere posizione su quelli principali ed essenziali, atti a influire sulla decisione di merito (cfr. DTF 111 Ia 1, cons. 3a; DTF 107 Ia 248, cons. 3a; DTF 105 Ib 248/9, cons. 2a; DTF 101 Ia 3; STF dell'8 gennaio 1987 in re S. McL, cons. 3; sent. CDT n. 381 del 30 luglio 1981 in re St.; Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Basilea 1986, vol. I, n. 85 B III a, p. 535; Känzig/Behnisch, Direkte Bundessteuer, II ediz., vol. III, Basilea 1992, p. 249). La motivazione deve dunque consistere nell'esposizione della fattispecie ed in una motivazione giuridica, dalla quale risulta su cosa si fonda il dispositivo della decisione: solo in tal modo, infatti, il contribuente è in condizione di motivare il suo ricorso e l'autorità di ricorso di sottoporre a verifica la decisione stessa (Känzig/Behnisch, op. cit., p. 249; inoltre sentenza CDT n. 80.2002.205 del 5 agosto 2003 in RtiD I-2004 n.19t).

E. 3.3

Nella fattispecie, la motivazione della decisione impugnata è manifestamente inadeguata ai requisiti legali indicati, non pronunciandosi del tutto sulla questione della deduzione delle spese per il collaudo antincendio e per il controllo dell'impianto elettrico come pure delle imposte immobiliari. La decisione impugnata deve pertanto essere annullata e gli atti devono essere rinviati all'Ufficio di tassazione, perché adotti una nuova decisione motivata su questi aspetti.

E. 4

Visto l'esito del ricorso, la tassa di giustizia è solo parzialmente posta a carico dei ricorrenti. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. 1.1. Nella misura in cui si riferisce alle spese di manutenzione degli immobili in senso stretto, il

ricorso è respinto . 1.2. Nella misura in cui si riferisce alle spese per il collaudo antincendio e per il controllo dell'impianto elettrico come pure alle imposte immobiliari, la decisione su reclamo del 20 maggio 2010 è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione, per una nuova decisione motivata. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 900.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 90.– per un totale di fr. 990 .– sono a carico dei ricorrenti nella misura di due terzi (660.–). 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.