

TI_GERICHTE 80.2014.192 vom 30. Juli 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-07-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2014.192

FR: TI_GERICHTE 80.2014.192 du 30 juillet 2014

IT: TI_GERICHTE 80.2014.192 del 30 luglio 2014

Regeste

Imposta sulla sostanza: valore di stima ufficiale, proprietà per piani, ampliamento con creazione di nuove unità, prassi dell'Ufficio di stima, rinvio degli atti per determinazione del valore di stima del singolo appartamento

Erwägungen

E. 1

Valore di stima è stato esposto in base alle risultanze del catasto

E. 2

Da accertamenti effettuati in questa sede risulta che una PPP (Nr. _____ – 40‰) è affittata a terzi per una pigione annua di Fr. 18'000.-

E. 2.1

La ricorrente è comproprietaria del mapp. n. _____ RFD di _____, che è un fondo costituito in proprietà per piani (PPP). La ricorrente è segnatamente proprietaria di una quota di 57‰, che è intavolata a registro fondiario come unità di PPP n. _____. Negli anni 2010/2011 il condominio è stato ampliato e ristrutturato. L'Ufficio cantonale di stima ha pertanto determinato un nuovo valore di stima globale del fondo, che ammonta a fr. 4'353'280.-. In proporzione alla quota millesimale, alla quota di comproprietà della contribuente è stato attribuito un valore di stima ufficiale di fr. 248'137.-. La ricorrente sostiene tuttavia che nel suo appartamento sono stati eseguiti solo dei lavori di manutenzione, consistenti nella sostituzione del pavimento e degli attrezzi da cucina, che sostanzialmente non hanno aumentato il valore della sua proprietà. A causa del criterio di stima adottato, all'unità di PPP di proprietà della ricorrente verrebbe pertanto attribuito lo stesso valore degli appartamenti nuovi di ugual superficie, vale a dire con la stessa quota di 57‰. Detto altrimenti, la ricorrente si vedrebbe quindi imputare nel suo patrimonio una parte del valore degli appartamenti nuovi.

E. 2.2

Nel Canton Ticino, la procedura di valutazione della sostanza immobiliare è indipendente da quella di tassazione (cfr., al proposito, la sentenza del Tribunale federale n. 2P.297/89 del 26 gennaio 1990, in RDAT 1990 n. 71). Il valore degli immobili determinante ai fini fiscali è stabilito dalla legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 (LSt; RL 10.2.9.1). L'art. 26 LSt precisa che il Consiglio di Stato è competente a decidere la revisione generale ed i successivi aggiornamenti delle stime dei fondi: quale autorità preposta a tali operazioni è designato l'Ufficio cantonale di stima (art. 27 LSt). Contro ogni nuova determinazione o aggiornamento della stima è dato diritto di reclamo (art. 34 LSt) e poi facoltà di ricorso al Tribunale d'espropriazione (art. 37 LSt). Per

quanto qui di interesse, l'art. 42 cpv. 1 LSt prescrive inoltre che il Consiglio di Stato può fare procedere in ogni momento, su istanza di parte o d'ufficio, a rettificare stime definitive che si rivelassero manifestamente inattendibili.

E. 2.3

Nel caso di specie, la decisione dell'Ufficio cantonale di stima è cresciuta in giudicato incontestata. Il ricorso non concerne però la stima complessiva in sé, bensì la sua suddivisione fra le quote di comproprietà, rispettivamente la singola valutazione della quota di comproprietà della ricorrente.

E. 3

la contribuente risulta proprietaria della PPP _____, pari a una quota di 57%. G. Con scritto del 21 aprile 2015 il marito della contribuente, RI 2, ha fra l'altro comunicato a questa Camera che la moglie è deceduta il 25 gennaio 2015 in seguito a malattia. Diritto I. Imposta sulla sostanza 1. L'art. 41 cpv. 1 LT stabilisce che sono imponibili tutti gli attivi mobiliari e immobiliari. La sostanza è valutata al suo valore venale, riservate altre disposizioni (art. 41 cpv. 2 LT). Gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale (art. 42 cpv. 1 LT). Il concetto di immobile è quello del Codice civile svizzero, art. 655 CC (art. 42 cpv. 2 LT). Ai sensi di questa normativa sono considerati fondi i beni immobili, i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario, le miniere e le quote di comproprietà di un fondo. 2.

E. 3.1

Nella sentenza 80.2009.36 del 2 giugno 2010 (in RtiD II-2010 n. 9t) questa Camera ha già avuto occasione di esaminare la questione relativa alla procedura di valutazione della sostanza immobiliare del Canton Ticino. Ha in particolare analizzato la prassi dell'Ufficio cantonale di stima, così come la giurisprudenza e la dottrina in materia.

E. 3.2

Per quanto concerne la procedura di stima ufficiale, secondo l'art. 2 cpv. 2 LSt sono considerati fondi ai sensi della legge stessa i beni immobili, i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario, le miniere e le quote di comproprietà di un fondo. Il legislatore ha in tal modo definito i fondi riprendendo la definizione del diritto civile, cioè dall'art. 655 cpv. 2 CC (cfr. Messaggio del Consiglio di Stato n. 4375 del 21 febbraio 1995 concernente il progetto di nuova legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, p. 17). L'art. 23 cpv. 1 dell'Ordinanza del 23 settembre 2011 sul registro fondiario (ORF; RS 211.432.1), impone l'intavolazione di una quota di comproprietà nel registro fondiario come fondo se è gravata ad un pegno immobiliare o se è una proprietà per piani. In particolare, l'intavolazione delle proprietà per piani avviene iscrivendo i dati nel foglio mastro relativo al fondo base e aprendo per ogni unità di piano un foglio del libro mastro con la descrizione dell'unità (art. 23 cpv. 2 ORF). L'art. 97 ORF precisa che la proprietà per piani è iscritta nel foglio del libro mastro del fondo di base nella rubrica «Proprietà» (cpv. 1). L'iscrizione riporta (cpv. 2): a. il numero del foglio d'ogni unità di piano; b. la quota («quota di valore») di ciascuna unità di piano, indicata in frazioni aventi un comune denominatore; c. la designazione della proprietà come proprietà per piani con l'abbreviazione «PPP»; d. la data dell'iscrizione nel libro giornale; e. l'indicazione dell'atto costitutivo; f. il riferimento ai documenti giustificativi.

E. 3.3

Dal messaggio del Consiglio di Stato, allegato al disegno di legge relativo alla legge sulla stima ufficiale, si apprende tuttavia che, sebbene la legge menzioni “ora anche le quote di proprietà per piani (PPP), che sono veri e propri e che come tali vanno stimati”, tuttavia “per motivi pratici i fabbricati relativi a PPP verranno stimati nel loro complesso; i valori delle singole quote verranno poi calcolati sulla base dei relativi millesimi di proprietà” (cfr. Messaggio cit., p. 17). Nell’ambito della procedura di stima ufficiale, la giurisprudenza competente ha già avuto occasione di confrontarsi con la prassi dell’Ufficio cantonale, che deroga alla lettera della legge. Il Tribunale di espropriazione sopracenerino, infatti, in una sentenza del 7 aprile 2000 (RDAT II-2000 n. 59), l’ha ritenuta legittima. La Corte di merito ha osservato dapprima che il risultato pratico non si discosterebbe sensibilmente da quello che si otterrebbe stimando le singole PPP, in quanto queste ultime “dovrebbero concretamente rispecchiare, nel loro complesso, il valore totale del fondo base”. Un altro argomento su cui si fonda la decisione in esame è fondato sul tenore dell’art. 712 h cpv. 2 n. 3 CC, secondo cui, fra gli “oneri comuni” e le “spese dell’amministrazione comune” ai quali “i comproprietari devono contribuire... proporzionalmente al valore delle loro quote” rientrano anche “i contributi di diritto pubblico e le imposte dovuti collettivamente dai comproprietari”. Tale disposizione del diritto condominiale lascerebbe libero “il diritto cantonale... di ritenere quale oggetto fiscale il fondo base preso nel suo insieme oppure le singole PPP”, con la conseguenza che “se il diritto cantonale gode di una certa autonomia nel considerare quali oggetti fiscali il fondo base oppure le singole PPP, a maggior ragione esso è libero – ovviamente nel rispetto dei principi generali del diritto amministrativo – di adottare il procedimento di stima che ritiene più opportuno” (RDAT II-2000 n. 59 consid. 4.2).

E. 3.4

Nell’evocata sentenza questa Camera osservava come la motivazione della sentenza del Tribunale di espropriazione sopracenerino sollevasse qualche perplessità. Difatti, in primo luogo, è senz’altro vero che il risultato della stima delle singole PPP dovrebbe rispecchiare “nel loro complesso, il valore totale del fondo base”. Ma, al contrario la suddivisione del valore totale fra le singole quote in funzione dei millesimi non rispecchia necessariamente il valore di ogni unità. Non si può infatti escludere che un singolo comproprietario abbia apportato delle migliorie particolari al suo appartamento, incrementandone in tal modo il valore rispetto alle altre quote ed anche nei confronti dell’insieme della proprietà. Più discutibile ancora è l’argomento fondato sul tenore dell’art. 712 h cpv. 2 n. 3 CC. Quest’ultima disposizione si limita a stabilire che siano ripartite in proporzione al valore delle rispettive quote, fra gli altri “oneri comuni”, anche “i contributi di diritto pubblico e le imposte dovuti collettivamente dai comproprietari”. Il presupposto per la ripartizione proporzionale delle imposte è dunque chiaramente che queste siano dovute “collettivamente dai comproprietari”, cioè che per il diritto pubblico cantonale o federale il debitore delle stesse sia la comunione dei comproprietari e non il singolo condomino. Non a caso la dottrina ha rilevato che l’imposizione collettiva dei comproprietari è in contraddizione con l’essenza della proprietà per piani, che si fonda sul presupposto che ogni quota di proprietà sia un fondo a sé stante (cfr. Meier-Hayoz/Rey , Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Berna 1988, n. 60 ad art. 712h CC, p. 285). Nel caso delle imposte, l’assoggettamento del fondo base sarebbe dunque l’eccezione, mentre l’art. 712 h cpv. 2 n. 3 CC manterrebbe un significato per altri contributi di diritto pubblico, quali le tasse di allacciamento, per la raccolta dei rifiuti, per l’illuminazione pubblica ecc. (cfr. Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 61 ad art. 712h CC, p. 285; Wermelinger , Das

Stockwerkeigentum, Zurigo 2004, n. 15-16 ad art. 712h CC, p. 294; Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3 a ediz., Zurigo 2009, n. 554, p. 135). Nel caso delle imposte dirette (sul reddito e sulla sostanza) in particolare, le quote di comproprietà ed il relativo reddito vengono generalmente imposti presso il singolo condomino (DTF 125 II 348 consid. 5b). Non si vede pertanto come dalla circostanza che il diritto condominiale preveda la ripartizione proporzionale di quelle imposte che eccezionalmente dovessero colpire non il singolo proprietario ma “collettivamente i comproprietari” si possa trarre la conclusione che il cantone sia “libero... di adottare il procedimento di stima che ritiene più opportuno”. Per quel che concerne le imposte federali e cantonali, le stesse prevedono l’assoggettamento del singolo comproprietario, compresa, come già visto, l’imposta immobiliare cantonale. Ora, se la procedura di stima ufficiale degli immobili è funzionale all’assoggettamento fiscale cantonale, sembrerebbe logico attendersi che si conformi ai criteri di assoggettamento stabiliti dalla legislazione tributaria. Se, cioè, le imposte prevedono generalmente l’assoggettamento del singolo comproprietario e non dell’insieme dei comproprietari, anche la stima dovrebbe avere per oggetto la quota di comproprietà e non il fondo base.

E. 3.5

Nella sentenza menzionata questa Camera aveva pertanto rilevato come vi sia una prassi in materia di stima delle proprietà per piani, che diverge in modo piuttosto evidente dal tenore della normativa applicabile. Mentre la legge sulla stima attribuisce infatti al comproprietario il diritto ad una valutazione distinta della propria quota di comproprietà, la prassi dell’Ufficio di stima è invece quella di intraprendere una valutazione complessiva, per poi procedere alla ripartizione del valore così ricavato in funzione delle quote millesimali. Questo Tribunale aveva, alla luce della citata prassi, infine accolto il ricorso del comproprietario/contribuente che non aveva impugnato la decisione dell’Ufficio di stima. Un ricorso contro la stima di un fondo costituito in PPP è difatti per costante giurisprudenza (RDAT II-2000 n. 59, consid. 1.2) ricevibile solo se proposto dalla comunità dei proprietari (litisconsorzio necessario). Secondo il Tribunale, poiché il contribuente non sarebbe verosimilmente stato legittimato ad impugnare la decisione dell’autorità di stima, si giustificava pertanto una nuova determinazione del valore di stima ufficiale della sua quota.

E. 4.1

Venendo al caso in esame, il valore di stima del mappale n. _____ RFD di _____ è stato sottoposto ad aggiornamento nel 2013, in seguito alla ristrutturazione e alla sopraelevazione dell’edificio avvenuti negli anni 2010/2011. Il valore di stima dell’edificio è stato pertanto elevato a fr. 3'250'000.- e quello globale della proprietà immobiliare a fr. 4'353'280.-. Alla quota della ricorrente (57‰) l’autorità fiscale ha così attribuito un valore di stima di fr. 248'137.-. Anche il valore locativo dell’immobile è stato ricalcolato in fr. 15'800.-. Come indicato dall’Ufficio di tassazione nello scritto del 29 luglio 2014 ai contribuenti, l’Ufficio di stima ha comunicato la nuova valutazione del fondo, come da prassi, al solo amministratore.

E. 4.2

Come evidenziato, il fondo mappale n. _____ RFD di _____ è costituito in proprietà per piani (art. 712 a e segg. CC). La quota della contribuente è intavolata come unità di PPP n. _____, corrispondente a 57/1000. La ricorrente ha acquistato la sua quota di comproprietà nel 2012, quindi dopo la conclusione della ristrutturazione e

dell'ampliamento. Sennonché, come sostiene la contribuente nel suo gravame, l'appartamento da lei acquistato non è stato oggetto di alcuna ristrutturazione, ma sarebbero stati solamente sostituiti i pavimenti ("Fussböden") e gli apparecchi della cucina ("Kücheneinrichtungen"). A suo avviso, si sarebbe trattato cioè di semplici lavori di manutenzione indispensabile e non di migliorie. Altri locali, segnatamente il bagno, la doccia, le porte di tutte le camere, le finestre e l'impianto di riscaldamento non sarebbero stati sottoposti ad alcun intervento. Per questo motivo la ricorrente ritiene sostanzialmente che l'aumento del valore di stima dell'insieme della proprietà sia condizionato dalla sopraelevazione, con la quale sarebbero stati creati dei nuovi appartamenti. È presumibile che la ristrutturazione ed a maggior ragione l'ampliamento di uno stabile con la costruzione di nuovi appartamenti possano comportare una considerevole discrepanza fra il valore delle nuove unità condominiali e le preesistenti quote di comproprietà che non sono state oggetto di alcun intervento.

E. 4.3

Questo Tribunale ha già avuto modo di evidenziare nella sopraccitata sentenza del 2 giugno 2010 (RtiD II-2010 n. 9t) come la prassi in materia di stima della proprietà per piani diverga dalla normativa applicabile. L'art. 2 cpv. 2 LSt stabilisce infatti che sono considerati fondi i beni immobili, i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario, le miniere e le quote di comproprietà di un fondo. La prassi dell'Ufficio stima prevede invece una valutazione complessiva del fondo, per poi procedere alla ripartizione del valore ottenuto in base alle quote millesimali. Come precedentemente evidenziato, la procedura di stima è indipendente da quella di tassazione. Pertanto, anche volendo ammettere che la ricorrente avesse diritto ad una valutazione separata della sua quota di comproprietà, avrebbe dovuto far valere tale censura nell'ambito della procedura di stima. Contro la decisione di stima avrebbe cioè dovuto interporre dapprima reclamo all'Ufficio stima (art. 34 LSt), e poi ricorso al Tribunale di espropriazione (art. 37 LSt).

E. 4.4

Si pone pertanto, analogamente alla fattispecie di cui all'evocata sentenza di questa Camera del 2 giugno 2010, anche qui il problema della legittimazione ricorsuale a interporre reclamo contro la decisione di stima. Il Tribunale di espropriazione sopracenerino aveva affermato che, secondo invalsa giurisprudenza dei Tribunali delle espropriazioni, il ricorso contro la stima di un fondo costituito in PPP è ricevibile solo "se proposto congiuntamente da tutti i condomini, per lo meno quando l'impugnativa verte sulla valutazione delle parti comuni" (RDAT II-2000, n. 59 consid. 1.2). In una recente sentenza il Tribunale di espropriazione ha confermato questa prassi, dichiarando irricevibile il ricorso di un singolo condomino contro la decisione di stima, non disponendo costui del requisito della legittimazione ricorsuale. I comproprietari sono pertanto legittimati a contestare la stima solo congiuntamente, ossia riuniti in litisconsorzio necessario (sentenza n. 40.2011.3 del 1° giugno 2012, consid. 6.3). Ne consegue che, secondo la costante prassi citata, la ricorrente, proprietaria dell'unità di PPP n. _____ del fondo base n. _____ RFD di _____, non sarebbe stata legittimata ad impugnare da sola la decisione dell'Ufficio stima. Tale decisione è stata peraltro notificata solo all'amministratore del condominio, quale rappresentante della comunione dei comproprietari (cfr. art. 8 LSt, art. 33 LSt, art. 32 LSt in relazione con art. 23 RLStime, art. 25 RLSt). Per legge l'amministratore della proprietà per piani rappresenta la comunione e i comproprietari in tutti gli affari della comunione che gli competono per legge (art. 712t cpv. 1 CC). Non può stare in giudizio se

non è stato preventivamente autorizzato dalla comunione dei comproprietari, salvo che si tratti di una procedura sommaria o di casi urgenti, per i quali l'autorizzazione può essere ratificata in seguito (art. 712t cpv. 2 CC; art. 712s cpv. 1 CC). Di regola, spetta all'assemblea dei comproprietari decidere in tutti gli affari amministrativi che non competono all'amministratore (art. 712m cpv. 1 cifra 1 CC). In concreto, non è noto se l'amministratore abbia poi notificato ad ogni singolo condomino la decisione di stima, rispettivamente se egli non abbia convocato in un'assemblea (straordinaria) tutti i comproprietari (art. 712 n cpv. 1 LSt), per discutere in merito all'eventuale impugnazione di tale decisione. Questa questione può ciononostante essere lasciata aperta, poiché già per i motivi che precedono non si può opporre alla ricorrente la res iudicata della decisione di stima.

E. 4.5

Per questi motivi, la decisione impugnata deve essere annullata e gli atti devono essere rinviati all'Ufficio di tassazione di Locarno, affinché, con la collaborazione dell'Ufficio cantonale di stima, proceda a determinare il valore di stima ufficiale della quota di comproprietà della ricorrente. II. Imposta cantonale sul reddito

E. 5.1

Secondo l' art. 20 cpv. 1 lett. b LT, è imponibile quale reddito della sostanza immobiliare il valore locativo di immobili o di parti di essi che il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito. Per quanto qui di interesse, l'art. 20 cpv. 2 LT precisa che il valore locativo, tenuto conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale, è stabilito al 60 - 70 per cento del valore di mercato delle pigioni e che per il suo calcolo è possibile considerare in modo adeguato il valore della stima ufficiale. Dal 1° gennaio 2009 è entrato in vigore l'art. 20 cpv. 3 LT, secondo cui la riduzione di cui al capoverso 2 non è invece ammessa per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza.

E. 5.2

Per quanto attiene alle modalità di determinazione del valore locativo dell'immobile, secondo l'art. 2 del Decreto esecutivo del 19 dicembre 2012 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2013 (RL 10.2.2.1.4), il valore locativo corrisponde al valore di mercato della pigione per immobili dello stesso genere nella medesima posizione (cpv. 1). Il valore locativo delle abitazioni primarie corrisponde mediamente al 60-70% del valore di mercato della pigione; in mancanza di altri elementi utili al suo calcolo, esso corrisponde di regola al 90% del valore di reddito determinato dall'Ufficio di stima nella decisione di stima (cpv. 2).

E. 5.3

In una sentenza di principio del 9 maggio 2008 (CDT n. 80.2007.173, in: RtiD II-2008 n. 3t), questa Camera ha esaminato nel dettaglio la nuova prassi, già applicata a partire dal periodo fiscale 2006, sulla base di una circolare della Divisione delle contribuzioni, concludendo per la sua illegalità. In primo luogo, il Canton Ticino non rientra nel novero dei cantoni in cui i valori locativi sono "accertati individualmente" nella procedura di stima ufficiale degli immobili. Ciò presupporrebbe infatti che la legge sulla stima ufficiale prevedesse espressamente l'accertamento individuale non solo del valore di stima in sé ma anche del valore locativo dell'immobile, come avviene, per esempio, nel Canton Argovia oppure Svitto. La sola circostanza che dalla decisione dell'Ufficio stima si possa ricavare

anche il valore di reddito non significa invece che essa accerti anche il valore locativo dell'immobile, ove si pensi appena che l'autorità di cosa giudicata non si estende in linea di principio ai motivi di una decisione ma solo al dispositivo. D'altra parte, anche volendo sostenere che la decisione dell'Ufficio stima, nella misura in cui accerta il valore di reddito, non passa in giudicato scaduto il termine per impugnarla dinanzi allo stesso Ufficio, ugualmente non vi sarebbero le condizioni perché tale valore possa essere riesaminato nell'ambito di una procedura di reclamo prima, e di ricorso poi, contro la decisione di tassazione dell'imposta sul reddito. In primo luogo, nel rispetto delle regole sull'onere probatorio, non si può pretendere che sia il contribuente a portare la prova dell'inesattezza del valore locativo indicato nella decisione in questione. Quindi, si dovrebbe stabilire a chi compete l'eventuale esame dei reclami e dei ricorsi contro il valore locativo.

Contrariamente alla soluzione adottata nel Canton Berna, in cui l'autorità competente per l'accertamento della stima ufficiale, da una parte, e per la tassazione dell'imposta sul reddito, dall'altra, è sempre l'autorità di tassazione, in Ticino le competenti autorità ed i successivi rimedi giuridici non si identificano: la stima ufficiale è di pertinenza dell'Ufficio stima, mentre l'accertamento dell'imposta sul reddito è attribuito agli uffici circondariali di tassazione, così come la decisione sulla stima è impugnabile dapprima dinanzi allo stesso Ufficio stima e poi al Tribunale di espropriazione, mentre la decisione di tassazione dell'imposta sul reddito è suscettibile di reclamo all'Ufficio di tassazione e di ricorso alla Camera di diritto tributario. Inoltre, perché si possa entrare nel merito di un reclamo o di un ricorso, dovrebbe essere disponibile una decisione motivata, cioè una decisione in cui l'autorità di stima indichi in quale modo ha intrapreso l'accertamento del valore locativo, in modo da consentire al contribuente di valutare se contestarlo o meno. Le decisioni dell'Ufficio stima si limitano invece ad indicare il reddito (presunto o dichiarato), il tasso di capitalizzazione ed il valore di reddito che ne deriva, senza aggiungere ulteriori precisazioni. A titolo abbondanziale, questa Camera ha infine sollevato i propri dubbi in merito alla circostanza che il valore di reddito – ma anche il 90% del valore di reddito – accertato nel quadro della procedura di stima ufficiale corrisponda effettivamente al 60-70% del valore medio delle pigioni di mercato (cfr. anche CDT n. 80.2006.173 del 21 dicembre 2006; 80.2007.18 del 9 marzo 2007).

E. 5.4

Nel caso in esame, l'autorità di tassazione ha determinato il valore locativo della PPP n. _____ in fr. 15'800.-. Tale importo corrisponde al 90% del valore di reddito determinato dall'Ufficio stima (fr. 17'571.-). Ora, non solo il valore di reddito, su cui si è basato l'Ufficio di tassazione per stabilire il valore locativo, è condizionato dal calcolo del valore di stima ufficiale già precedentemente messo in discussione. Anche ignorando tale questione, la modalità di calcolo utilizzata dall'Autorità di tassazione per determinare il valore locativo dell'immobile della ricorrente (fr. 15'800) è stata ripetutamente considerata illegale (v. supra, consid. 5.3). Ne consegue che anche il risultato del calcolo in questione è viziato dall'illegalità del criterio adottato a tal fine. Anche in relazione al calcolo del valore locativo, la decisione impugnata è annullata. L'Autorità di tassazione dovrà pertanto ricalcolare il valore locativo dell'immobile in modo rispettoso della legge applicabile e dei principi costituzionali.

E. 6

Il ricorso è conseguentemente accolto. Visto l'esisto del gravame non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara

e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . § Di conseguenza, la decisione su reclamo è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione di Locarno, perché accerti il valore locativo della quota di PPP n. _____ del mapp. n. _____ RFD di _____ e, con la collaborazione dell'Ufficio cantonale di stima, proceda a determinarne il valore di stima ufficiale. 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. 73 LAID; art. 82 ss. LTF). 4. Intimazione a: Copia per conoscenza: - municipio di _____ 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.