

TI_GERICHTE 80.2015.40 vom 4. März 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-03-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2015.40

FR: TI_GERICHTE 80.2015.40 du 4 mars 2015

IT: TI_GERICHTE 80.2015.40 del 4 marzo 2015

Regeste

Deduzioni: spese di manutenzione immobiliari, proprietà per piani, manutenzione finanziata con fondo di rinnovamento, manutenzione del singolo appartamento

Erwägungen

E. 1.1

Secondo l'art. 31 cpv. 2 LT, il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese di manutenzione, i premi di assicurazione e le spese di 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'imposta federale diretta e dal Consiglio di Stato per l'imposta cantonale (art. 31 cpv. 4 LT). La deduzione complessiva ammonta: Ø al 15% 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; Ø al 25% 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 del regolamento della legge tributaria del 18 ottobre 1994).

E. 2.1

Come esposto in narrativa, con la decisione impugnata, l'autorità di tassazione ha ammesso in deduzione un importo totale di fr. 3'000.–, comprensivo dei costi di sostituzione delle tende da sole dell'appartamento (fr. 1'883.50) e di una generica quota delle spese condominiali rivendicate dai contribuenti. Nel gravame in esame, come visto, i ricorrenti lamentano una carente motivazione della decisione impugnata, che ritengono incomprensibile. Nel contempo allegano nondimeno un nuovo conteggio delle spese di manutenzione sostenute nel corso dell'anno, che in questa sede quantificano in fr. 5'798.35 così composti: Quota parte delle spese condominiali: Assicurazione stabili fr. 502.– Onorario amministrazione condominiale fr. 285.35 Risanamento del tetto (1° acconto) fr. 1'458.55 Controllo dell'impianto elettrico fr. 207.– Riparazione dell'impianto elettrico del vano scale fr. 32.10 Distribuzione dell'acqua (valvola di bloccaggio) fr. 1'009.45

Distribuzione dell'acqua (lavanderia) fr. 177.40 Distribuzione dell'acqua (riparazioni) fr. 243.– Costi effettivi di manutenzione: Sostituzione delle tende da sole fr. 1'883.50 Totale spese fr. 5'798.35

E. 2.2

Adita dal contribuente con reclamo, l'autorità di tassazione deve prendere una decisione motivata (art. 208 cpv. 2 LT; art. 135 cpv. 2 prima frase LIFD), fondandosi sui risultati dell'inchiesta (art. 208 cpv. 1 LT; art. 135 cpv. 1 LIFD; v. anche 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: la sua violazione comporta, di regola, l'annullamento dell'atto impugnato, senza che vada vagliato se quest'ultimo, nel merito, è corretto (decisione TF 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).

E. 2.3

L'art. 29 della Costituzione federale impone alle autorità amministrative e giudiziarie di pronunciarsi sulle allegazioni delle parti nei considerandi delle loro decisioni, riferendosi agli argomenti da queste addotti. 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 decisione TF 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, consid. 3a; DTF 107 Ia 248, consid. 3a; DTF 105 Ib 248/9, consid. 2a; DTF 101 Ia 3; decisione TF dell'8 gennaio 1987 in re S. McL, consid. 3; decisione CDT n. 381 del 30 luglio 1981; Imboden/Rhinow , Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Basilea 1986, Vol. I, n. 85 B III a, p. 535; Känzig/Behnisch , Direkte Bundessteuer, 2^a 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 decisione CDT n. 80.2002.205 del 5 agosto 2003, in: RtiD I-2004 n.19t).

E. 2.4

Tornando al caso in esame, la motivazione della decisione impugnata è quantomeno succinta, limitandosi a sottolineare che non tutte le spese condominiali sono deducibili a titolo di spese di manutenzione, senza specificare nel dettaglio quelle ritenute tali. Pur se succinta, la decisione impugnata si pronuncia tuttavia sui punti rilevanti per il giudizio ed è stata senz'altro compresa dai ricorrenti, che l'hanno contestata in questa sede con cognizione di causa, proponendo un nuovo conteggio delle spese di manutenzione a loro dire deducibili. Essa appare pertanto ancora rispettosa dell'obbligo di motivazione dedotto dalla legge tributaria e dall'art. 29 cpv. 2 Cost. (cfr., al riguardo, DTF 129 I 232; decisione CDT n. 80.2002.205 del 5 agosto 2003, in: RtiD I-2004 n.19t).

E. 3.1

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 condomini 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 (per esempio il rinnovo della facciata o del tetto, i lavori all'impianto di riscaldamento ecc.) sono di solito finanziate mediante versamenti annuali al cosiddetto fondo di rinnovazione (art. 712m cpv. 1 cifra

E. 3.2

Come più volte ammesso anche da questa Camera, la deduzione dei versamenti al fondo di rinnovamento dal reddito ordinario, quali spese di manutenzione, può essere ammessa senza attenderne l'impiego, qualora il regolamento condominiale consenta o preveda versamenti al fondo di rinnovamento unicamente a questo titolo e non anche per eventuali interventi di miglioria. In questo contesto, l'autorità di tassazione potrà esigere la presentazione del regolamento condominiale (cfr. CDT n. 80.2000.64 del 2 ottobre 2000 consid. 5.4). 4. 4.1. Dalla tabella di ripartizione delle spese condominiali presentata dagli stessi ricorrenti risulta anzitutto che i lavori di risanamento del tetto (fr. 1'458.55), di riparazione e di controllo dell'impianto elettrico (fr. 32.10 e fr. 207.-), così come i lavori di riparazione e controllo della distribuzione dell'acqua (fr. 1'009.45, fr. 177.40 e fr. 243.-), sono stati interamente finanziati dal fondo di rinnovamento condominiale. Tanto basta per negare la deduzione di tali spese, anche se di per sé rappresentano tipici costi di manutenzione che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato e ne mantengono la redditività. Una loro deduzione si giustificerebbe unicamente nel caso in cui l'autorità di tassazione avesse, negli anni precedenti, negato la deduzione dei versamenti al fondo di rinnovamento condominiale. Non invece nel caso in cui i ricorrenti avessero rinunciato a richiederne la deduzione o, più semplicemente, non ne conoscessero la possibilità. A tale proposito, è qui appena il caso di ricordare che l'autorità di tassazione non ha alcun obbligo di supplire alle dimenticanze dei contribuenti (sentenza TF n. 2A.438/2006 del 14 dicembre 2006, in: RtiD I-2007 n. 13t, consid. 3.2), senza dimenticare infine che essa può confidare nel fatto che la dichiarazione sia corretta e completa, per cui, senza particolari motivi, non è nemmeno tenuta ad effettuare raffronti con gli atti di altri contribuenti né a cercare documenti complementari nell'incarto fiscale. 4.2. Non vi è invece ragione per negare la deduzione dell'intero importo annuale versato al fondo di rinnovamento condominiale (cfr. Circolare cit., distinta allegata cifra 20), che dall'allegata tabella di ripartizione delle spese condominiali risulta ammontare a fr. 583.45. Certamente deducibili sono inoltre i costi di riparazione delle tende da sole dell'appartamento, ammontanti a fr. 1'883.50 e debitamente comprovati dalla relativa fattura della ditta _____ SA di _____, come peraltro già espressamente ammessi anche dall'autorità di tassazione. Deducibile è infine il premio dell'assicurazione degli immobili, che i ricorrenti quantificano in fr. 502.-. Di principio, in applicazione analogica della regola generale prevista dall'art. 8 CC, nella procedura fiscale l'onere della prova è ripartito nel senso che l'autorità fiscale è tenuta a dimostrare l'esistenza di elementi che fondano o aumentano il carico fiscale, mentre è a carico del contribuente la prova di quei fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l'erario (DTF 133 II 153 e 121 II 257; ASA 64 p. 493; StE 1990 B 13.1 n. 8). Sarebbe quindi spettato ai ricorrenti provare l'entità del premio pagato, producendo non soltanto la tabella di ripartizione dei costi condominiali, ma anche una copia del contratto di assicurazione sottoscritto con la _____ e la relativa documentazione bancaria. Per le

ragioni che seguono, anche quest'ultimo costo può nondimeno essere ammesso così come indicato, senza la necessità di ulteriori accertamenti. 4.3. Come noto, in caso di imposizione del valore locativo, vale a dire di immobili utilizzati dal proprietario stesso, vengono ammesse in deduzione unicamente le spese che, in caso di locazione, rimarrebbero a carico del proprietario e non potrebbero venire accollate all'inquilino, vale a dire quelle spese di manutenzione in senso tecnico e di assicurazione, non invece le spese di gestione e di amministrazione (cfr. Circolare cit., cifra 5.4). La ragione di questa distinzione è da ricercare nel fatto che il reddito della sostanza del contribuente che abita personalmente la casa di cui è proprietario viene calcolato perlopiù in base a una mera stima; se si consentisse al contribuente che abita la propria casa di dedurre dei costi da un valore locativo commisurato in modo tale da non comprenderli, questi sarebbe ingiustamente avvantaggiato rispetto al proprietario che cede in locazione l'immobile che gli appartiene e che di solito addebita ai propri inquilini le spese di amministrazione e di gestione della casa (CDT n. 80.2000.64 del 2 ottobre 2000 consid. 5.6.1.). In simili circostanze, l'importo restante di fr. 285.35, indicato come onorario e costi dell'amministrazione condominiale (Honorare, Spesen und Gebühren), non rappresenta una spesa fiscalmente deducibile nel senso dell'art. 31 cpv. 1 LT, ma piuttosto un tipico costo per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia, che secondo l'art. 33 lett. a LT non può essere dedotto dal valore locativo. Vanno infatti ritenute tali, in assenza di indizi contrari, non soltanto le spese postali, di cancelleria, telefoniche e di custodia delle chiavi, ma anche le spese dell'assemblea e l'onorario dell'amministrazione condominiale. 4.4. In conclusione, alla luce di quanto precede, la somma dell'importo di fr. 583.45 versato al fondo di rinnovamento condominiale, dell'importo di fr. 1'883.50 pagato per la riparazione delle tende da sole e del premio assicurativo di fr. 502.– risulta di poco inferiore alla deduzione complessiva di fr. 3'000.– riconosciuta dall'autorità di tassazione con la decisione impugnata. Visto l'esiguo importo in discussione, quest'ultima va pertanto tutelata, senza la necessità di ulteriori accertamenti.

E. 5

Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono poste a carico dei ricorrenti, soccombenti. 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. 300.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 380.– sono a carico dei ricorrenti. 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.