TI_GERICHTE 80.2016.282 vom 18. November 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-11-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2016.282

FR: TI_GERICHTE 80.2016.282 du 18 novembre 2015

IT: TI_GERICHTE 80.2016.282 del 18 novembre 2015

Regeste

Reddito della sostanza immobiliare: valore locativo, abitazione secondaria, applicazione del valore di reddito stabilito dall'Ufficio cantonale di stima, prassi illegale, annullamento della decisione

Erwägungen

E. 1.1

Nel proprio ricorso, RI 1 contesta in primo luogo il valore di fr. 421'619.-, conferito all'immobile di _____ (mapp. _____ RFD _____) da parte dell'autorità fiscale. Egli, nella propria dichiarazione fiscale indicava un valore di stima dell'immobile di fr. 331'472.-. In sede di ricorso produce in allegato al gravame un documento dell'Ufficio di stima (stima calcolata il 21.10.2013) dal quale emerge che il valore globale di stima del mapp. 2495 RFD _____ è di fr. 372'203.- (valore 21.10.2013).

E. 1.2

L'art. 42 cpv. 1 LT (testo in vigore nel periodo fiscale 2014) prevede che gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale.

E. 1.3

Ora agli atti non vi è alcun documento che attesti ufficialmente il valore di stima del mapp. _____ RFD _____ per il periodo fiscale 2014. Invero, neppure l'autorità fiscale, sebbene la questione fosse già stata sollevata con il reclamo, ha speso due parole per spiegare al contribuente su quale atto si sia basata per accertare il proprio dato fiscale. D'altra parte il contribuente dimentica che nel Canton Ticino egli non è solo comproprietario con la moglie del mapp. _____ RFD _____, ma anche del mapp. _____ RFD _____ ("proprietà coattiva part. _____ RFD _____"), come anche è comproprietario della strada coattiva di cui al mapp. _____ _____ (in ragione di 1/8 proprietà del mapp. _____ RFD _____). Non bisogna pertanto unicamente prendere in considerazione il valore di stima del mapp. _____ RFD _____, ma anche le comproprietà su questi altri fondi. Ciò non toglie che la decisione impugnata deve essere annullata su questo punto per carenza di motivazione. Spetterà all'UT indicare ai contribuenti su quali atti si sia basata per stabilire il valore di stima complessivo degli immobili di loro proprietà. II. Valore locativo

E. 2.1

Il ricorrente contesta poi il calcolo del valore locativo per la sua abitazione di Minusio. Egli ha dichiarato infatti un reddito di fr.17'007.- mentre l'autorità fiscale lo ha commisurato in fr. 31'239.-. In particolare l'UT indicava, in merito alla commisurazione del valore locativo: " Il valore locativo delle abitazioni secondarie corrisponde al valore di mercato delle pigioni

della zona. L’agevolazione fiscale prevista per le abitazioni primarie non può essere ammessa”.

E. 2.2

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.

E. 2.3

e 3.1). Ora, a prescindere dal fatto che il ricorrente non ha svolto alcun lavoro da artigiano, neppure risulta che egli disponga di conoscenze quale architetto, e in ogni caso egli non ha dichiarato alcun reddito in ragione della supervisione dei lavori. Anche tali spese risultano spese di mantenimento del contribuente che non si rivelano essere in stretta connessione con l’immobile: pertanto non possono essere dedotte. 5. Ne consegue che la decisione deve essere annullata in relazione alla commisurazione del valore locativo e della sostanza immobiliare in Ticino e per quanto concerne le spese di manutenzione fatte valere per il giardino e per la piscina. Di conseguenza gli atti verranno ritornati all’UT affinché proceda nei propri incombenti. Per tutte le altre spese di manutenzione richieste in deduzione (fatta eccezione di quelle già riconosciute dall’UT e non oggetto di contestazione), il ricorso è respinto. La tassa di giustizia e le spese processuali, verranno poste in parte a carico del ricorrente, parzialmente soccombente. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. 1.1. La decisione su reclamo del 18 novembre 2015 è annullata e gli atti sono rinviati all’Ufficio di tassazione, perché adotti una nuova decisione in merito alla commisurazione del valore locativo e della sostanza immobiliare come pure sulle spese di manutenzione fatte valere per il giardino e per la piscina. 1.2. Il ricorso è respinto per tutte le altre spese di manutenzione richieste in deduzione. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 800.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.– per un totale di fr. 900.– sono poste a carico del ricorrente in ragione di 1/3 (fr. 300.–). 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 Il presidente: La segretari a :

E. 2.4

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. La modifica è stata proposta dal Consiglio di Stato nel quadro delle misure di risanamento dei conti adottate con il preventivo 2009 ed è stata così motivata: Nella misura in cui la residenza di vacanza resta a disposizione del titolare, il relativo vantaggio deve essere calcolato in forma piena. Secondo il Governo non vi sono motivi oggettivi tali da condurre all'adozione di misure che promuovano l'accesso della proprietà di residenze secondarie di vacanza. Di conseguenza, il valore locativo delle residenze di vacanza deve corrispondere ai valori di mercato senza riduzioni o provvedimenti nell’ottica di favorire l’accesso alla proprietà. Nemmeno deve

essere dimenticata la ricaduta sui comuni di residenze di vacanza, i quali devono assumersi oneri di infrastrutture comunali senza importanti ricadute in termini di gettito fiscale. In sintesi, la misura che proponiamo, attuata tramite una modifica dell'art. 20 LT, comporta un onere fiscale supplementare a carico di soggetti fiscali titolari di una residenza secondaria e quindi, presumibilmente, contribuenti facenti parte della classe media superiore. Osserviamo inoltre che una parte importante di questi contribuenti (circa il 50%) sono residenti fuori cantone o all'estero. (cfr. Messaggio del Consiglio di Stato n. 6133 del 15 ottobre 2008 concernente il Preventivo 2009 e obiettivo di bilancio 2011, par. 6.5.3). 3. 3.1. Per quanto riguarda le modalità di determinazione del valore locativo, secondo l'art. 1 del decreto esecutivo del 23 dicembre 2013 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2014 (RL 10.2.2.1.1), esso 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). 3.2. In una sentenza di principio risalente al 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 competa 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). 3.3. In merito al valore locativo, nella decisione impugnata l’Ufficio di tassazione si è limitato a sostenere che “l’importo di fr. 31'239 (valore di reddito fr. 24'297 x 90% : 70%) rappresenta, per confronti con oggetti simili e posti nella medesima zona, l’affitto reperibile sul mercato”, senza tuttavia fornire alcuna indicazione ai termini di paragone di cui si sarebbe servito a tal fine. Nella misura in cui, tuttavia, l’autorità di tassazione si è servita, per calcolare il valore locativo, del valore di reddito risultante dal calcolo della stima ufficiale, per le ragioni poc’anzi illustrate la decisione non può essere condivisa. Anche su questo aspetto, la decisione deve conseguentemente essere annullata. L’autorità fiscale dovrà pertanto ripronunciarsi in merito al valore locativo, nel rispetto delle norme legali applicabili. II I. Spese di manutenzione 4. 4.1. Nel proprio gravame il ricorrente censura il mancato riconoscimento delle spese di manutenzione in relazione a lavori che hanno interessato l’immobile di _____, il valore locativo di tale proprietà, come anche il valore immesso della sostanza immobiliare per l’IC. 4.2. 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.). 4.3. 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 di Stato (art. 31 cpv. 4 LT; art. 2 cpv. 1 Regolamento della legge tributaria del 18 ottobre 1994). La deduzione complessiva ammonta: Ø al 10% del reddito lordo (pigioni o valore locativo), se, alla fine del periodo fiscale, l'immobile risale al massimo a 10 anni prima; Ø al 20% del reddito lordo (pigioni o 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, nella versione in vigore dal 1.1.2014). 4.4. Le spese di gestione di un immobile (in particolare, quelle per la pulizia, l'illuminazione ed il riscaldamento delle parti comuni di uno stabile e quelle per l'acqua potabile e la raccolta dei rifiuti) costituiscono spese per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia e possono essere dedotte dal reddito, eccezionalmente, alla condizione che gravino un contribuente che a sua volta le trasferisce su una o più persone per cui costituiscono costi di mantenimento effettivi, come si verifica nel caso del proprietario che cede in locazione un immobile e riceve quale corrispettivo la pigione oltre all'indennizzo per i costi accessori, ma non quando è il proprietario ad abitare la propria casa, nel quale caso i costi che verrebbero traslati sugli inquilini non sono di solito compresi nel calcolo del valore locativo ed il contribuente che abita la propria casa non ha pertanto il diritto alla deduzione degli stessi (cfr. p. es. la sentenza CDT n. 80.2002.200 del 20 gennaio 2003 in re K. e giurisprudenza e

dottrina citate; inoltre la sentenza del Tribunale federale del 15 luglio 2005, n. 2A.683/2004, in ASA 77 p. 161 = StE 2006 B 25.6 n. 53 = RDAF 2005 II 502 consid. 2.5). 4.5. Anche la Circolare della Divisione cantonale delle contribuzioni dell'aprile 2011 (valida anche per il periodo fiscale in disamina, cfr. consultabile al seguente sito internet: http://www4.ti.ch/fileadmin/DFE/DC/DOC-CIRC/circ_2011_07.pdf) distingue, nell'ambito della deduzione delle spese effettive tra immobili della sostanza privata concessa in locazione (e quindi imposti sul reddito effettivo) e immobili abitati dal proprietario (e quindi imposti in base al valore locativo): in caso di imposizione del valore locativo, vale a dire di immobili utilizzati dal proprietario stesso, viene ammessa, di regola unicamente la deduzione delle spese che, in caso di locazione, rimangono a carico del proprietario e non possono venire accollate all'inquilino, vale a dire delle spese di manutenzione e di assicurazione, ma non di quelle di gestione e di amministrazione (cfr. Circolare n. 7/2010, cifra 5.4). Ma anche nel caso in cui l'immobile è ceduto in locazione, le spese di gestione non dovrebbero figurare fra le spese chieste in deduzione. Infatti, di regola non sono comprese nella pigione ma vengono pagate separatamente dagli inquilini. In caso contrario sarà necessario chiedere al contribuente la presentazione del conteggio delle spese accessorie accollate agli inquilini al fine di verificare quali costi siano stati recuperati e quali siano rimasti a carico del proprietario. 4.6. In linea di principio non sono quindi deducibili le spese di gestione (acqua, ascensore, climatizzazione, disinfezione e disinfestazione, fognatura, spazzatura e depurazione, illuminazione e pulizia scale e vani comuni, manutenzione del giardino, riscaldamento e acqua calda, servizio di portineria e di custodia, sgombero neve) e le spese di amministrazione (cfr. Circolare cit., cifra 2.2.3; inoltre art. 1 dell'Ordinanza del Consiglio federale del 24 agosto 1992). 4.7. 4.7.1. Nel caso in disamina, in merito alle spese di manutenzione relative alla proprietà di _____, denominata "_____", il ricorrente ha prodotto una lista, allestita, in lingua _____, dei lavori effettuati. Negli atti trasmessi dall'UT non sono reperibili i giustificativi: non è dato sapere se il ricorrente non li abbia prodotti oppure se li abbia consegnati e se siano stati ritornati dopo la conclusione della procedura di tassazione. Nel caso in cui non li avesse ancora presentati, l'Ufficio di tassazione, cui gli atti sono rinviati per nuova decisione, ne esigerà la produzione. I lavori sono stati di diversa natura. L'autorità fiscale ha riconosciuto unicamente (sulla base della lista allegata) le seguenti opere di manutenzione: la sostituzione del motore della tenda da sole (per fr. 774.20), un neon per la cucina (per fr. 14.--), l'aumento della cifra assicurata relativa assicurazione per la casa (per fr. 132.30.-), pittura per le finestre della cucina (per fr. 26.70), sostituzione di parti della doccia (fr. 878.40), la sostituzione dell'isolazione termica del pavimento del sottotetto, l'assicurazione dello stabile (per fr. 2'299.10). Per quanto attiene alle spese non riconosciute dall'autorità fiscale, le stesse verranno esaminate qui di seguito. 4.7.2. Spese di manutenzione inerenti il giardino e la piscina Il contribuente fa valere fr. 1'582.60 relativi a diversi lavori che hanno interessato il giardino (in particolare potatura ed eliminazione dei detriti), l'acquisto di una viola cornuta (fr. 4.85), l'acquisto della vignetta rifiuti verdi (per fr. 110.-), l'eliminazione difetti della copertura della piscina (per fr. 492.50), l'acquisto di scotch e spazzola per piscina (fr. 14.15), di una rete di protezione dalla caduta del fogliame per la piscina (fr. 69.-), la sostituzione della copertura della piscina (per fr. 24'993.90), diversi lavori elettrici per la piscina (per fr. 2'537.70), l'irrigazione per il giardino (per fr. 24.-), la compera di un carrello avvolgibile per il giardino (per fr. 55.-), di accessori per la copertura della piscina (per fr. 101.90), di un computer per l'irrigazione del giardino (per fr. 68.85), la riparazione della scala in granito del giardino (per fr. 4'248.-), l'acquisto della

vignetta rifiuti verdi per il 2015 (per fr. 110.-). Problematica è la questione della deducibilità delle spese per il giardino e la piscina. Con la motivazione proposta dalla decisione dell'UT, infatti, le spese fatte valere in deduzione dall'insorgente, nella misura in cui riguardano piscina e giardino, non andrebbero comunque tenute in considerazione, per il fatto che né l'una né l'altro sono stati computati nel calcolo del valore locativo dell'abitazione. 4.7.3. Le spese di manutenzione per il giardino o per piscine, campi da gioco o da tennis ecc. non sono in effetti deducibili quando il valore del giardino o della piscina non si riflette sul valore locativo (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter , op. cit., n. 36 ad art. 32 LIFD, p. 517; nello stesso senso Locher , Kommentar zum DBG, vol. I, Basilea/Therwil, 2001, n. 28 ad art. 32 LIFD, p. 789). Lo stesso Tribunale federale ha avuto modo di negare che sia arbitrario dedurre quali costi di manutenzione le spese di manutenzione del giardino solo se il giardino stesso è stato effettivamente considerato nel calcolo del valore locativo (Tribunale federale, 6 dicembre 1999, in StE 2001 B 25.6 n. 44). Di conseguenza, il rifiuto di dedurre le spese di manutenzione del giardino e della piscina è pienamente giustificato, quando il valore locativo è calcolato escludendo il giardino rispettivamente la piscina. 4.7.4. L'autorità fiscale, nella decisione impugnata e nelle osservazioni al ricorso, indica che per immobile va intesa per prassi solo la casa d'abitazione, esclusi la piscina, il giardino ed il terreno circostante. Il valore locativo, come già ricordato (v. supra, consid. 3.3) rappresenterebbe, per confronto ad oggetti simili e posti nella medesima zona, l'affitto reperibile sul mercato. L'UT ha escluso tutte le spese di manutenzione afferenti il giardino e la piscina per il semplice fatto che nel valore locativo né piscina né giardino sarebbero stati considerati. Come da questa premessa discenda la conclusione che il valore locativo non comprenda né il giardino né la piscina non è tuttavia evidente come l'Ufficio di tassazione sembra supporre. In particolar modo, non essendo note le modalità di calcolo del valore locativo, questa Corte non dispone di elementi che le consentano di escludere che tale valore non si riferisca ad una casa con giardino, se non anche con piscina. In queste circostanze, anche a questo proposito la decisione impugnata deve essere annullata e gli atti rinviati all'Ufficio di tassazione per un nuovo giudizio. 4.7.5. Ciò non significa ancora che, se si dovesse arrivare alla conclusione che il calcolo del valore locativo abbia tenuto conto anche del giardino e della piscina, tutte le spese sostenute a tale riguardo potrebbero essere dedotte dal reddito dei contribuenti. In tal caso, si devono esaminare nel dettaglio le singole spese sostenute dalla ricorrente, per verificare se si tratti di costi assimilabili a quelli di gestione – come tali non deducibili – oppure se rientrino nella nozione di spese di manutenzione in senso tecnico. Per quanto concerne in particolar modo il giardino, la prassi in vigore in altri cantoni (cfr. Merlino , in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, 2 a ediz., Basilea, 2016, n. 82 ad art. 32 LIFD, p. 693 s.; inoltre la sentenza del TF 2C_279/2015 del 30.10.2015) prevede, a tale proposito, che si intraprenda la seguente distinzione: · le spese per la cura e la sostituzione di piante la cui durata di vita supera un anno e per la riparazione di sentieri, recinzioni e muri costituiscono spese di manutenzione in senso stretto, che il proprietario dovrebbe assumersi nel caso in cui cedesse la casa in locazione a terzi e che sono pertanto ammesse in deduzione secondo l'art. 31 cpv. 2 LT; · le spese per la prima posa di piante o alberi o la prima costruzione di muri o recinzioni costituiscono invece costi d'investimento immobiliare, la cui deduzione è esclusa dall'art. 33 lett. d LT; · infine, le spese annuali ricorrenti per i lavori di pulizia, di potatura e manutenzione del prato, come pure per la posa di piante di durata inferiore all'anno (come i fiori), costituiscono costi per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia, la cui deduzione è esclusa dall'art. 33 lett. a LT. 4.7.6.

Una volta risolta la questione dei criteri di calcolo del valore locativo, qualora si dovesse concludere che lo stesso tiene conto anche del giardino e della piscina, si dovrebbero dunque estrapolare dalle fatture prodotte le spese di manutenzione in senso stretto, che potrebbero essere ammesse in deduzione dal reddito imponibile della contribuente. In effetti, già dalla prima lettura delle spese inerenti giardino e piscina, alcune di esse risultano manifestamente essere di primo acchito spese di gestione o spese per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia, come tali non deducibili [cfr. p. es. viola cornuta (fr. 4.85), l'acquisto della vignetta rifiuti verdi (due volte per fr. 110.-), l'acquisto di scotch e spazzola per piscina (fr. 14.15), di una rete di protezione dalla caduta del fogliame per la piscina (fr. 69.-), carrello avvolgibile per il giardino (per fr. 55.-) computer per l'irrigazione del giardino (per fr. 68.85)]. 4.8. Altre spese di manutenzione Il ricorrente chiede in deduzione: la tassa dei rifiuti per fr. 48.60 e la tassa di soggiorno (dell'_____ di fr. 392.-). Quest'ultime non sono deducibili in quanto spese di gestione (cfr. Circolare 7/2010, punto 46). Domanda anche in deduzione fr. 4.85 per un tester delle batterie e fr. 19.90 per la benzina del tosaerba: si tratta di spese di mantenimento privato non deducibili. In deduzione vengono pure postulati i costi relativi ai lavori da spazzacamino (per fr. 156.60), che tuttavia non sono deducibili in quanto spese di gestione (cfr. Circolare 7/2010, punto 8). Vengono pure richiesti in deduzione complessivi fr. 706.70 relativi a contributi di costruzione riguardanti l'ampliamento delle canalizzazioni dei mapp. _____ e _____ RFD _____: queste spese non possono essere dedotte in quanto spese di miglioria (cfr. Circolare 7/2010, punto 9). Viene anche richiesta in deduzione la spesa relativa ad una "chiave triangolare" per fr. 7.-: nessun riferimento viene dato dal ricorrente in merito, ma si può annoverare tra le spese di mantenimento privato del contribuente – non deducibile –, al pari della Carta Sim per l'accensione automatica del riscaldamento (per fr. 50.-) e dell'acquisto un compressore di marca _____ (per fr. 134.-), come i fr. 44.45 spesi all'_____ di _____ per un rivestimento da esterno verde (3x5 m), per una corda con ganci, per una corda normale, per un utensile per il tosaerba, come anche fr. 23.25 per l'acquisto di 75 kg di ghiaia, di fr. 30.- relativi all'acquisto del 23.10.2014 presso l'_____ di _____ di una corda. L'insorgente richiede anche in deduzione l'abbonamento annuale di servizio revisione impianti stipulato con la ditta _____ relativo al controllo degli impianti di riscaldamento (per fr. 594.-) e quello relativo al controllo degli impianti solari (per fr. 540.-): tali spese non possono essere dedotte in quanto spese di gestione (cfr. Circolare 7/2010, punto 1). Il ricorrente chiede anche in deduzione 4 accessori angolari (Verstellwinkel , per complessivi fr. 7.80): anche in questo caso trattasi di spese di mantenimento privato del contribuente non deducibili. Anche il set di viti con rivestimento (per fr. 3.70), ed altre viti per fr. 7.80 possono essere annoverate fra le spese di mantenimento privato del contribuente e come tali non deducibili. Infine anche la tassa relativa alla fornitura di energia elettrica per complessivi fr. 230.- non può essere dedotta: pronunciandosi sulla deducibilità delle tasse per l'acqua, per l'energia elettrica e per lo smaltimento dei rifiuti, il Tribunale federale ha escluso che sia giustificata una distinzione fra tassa di base e tassa per il consumo. Secondo l'Alta Corte, è il legislatore stesso che, optando per una deduzione complessiva delle spese di manutenzione degli immobili (cfr., per l'imposta federale diretta, l'art. 32 cpv. 4 LIFD), ha manifestato di preferire un approccio forfetario. Anche se la fatturazione propone una separazione delle tasse di base da quelle per il consumo, ai fini della deduzione fiscale si procede invece ad una valutazione uniforme. Non potendo essere considerate nella loro totalità come spese per il conseguimento del reddito, esse costituiscono pertanto spese per il mantenimento privato

del contribuente e non sono dunque deducibili. Il fatto che, dal punto di vista del diritto della locazione, tali tasse possano essere messe a carico degli inquilini è stato considerato un ulteriore indizio del loro carattere di spese di mantenimento (ASA 77 p. 161 = StE 2006 B 25.6 n. 53 = RDAF 2005 II 502 consid. 3). Da ultimo RI 1 richiede anche fr. 3'571.20 per la supervisione ed il coordinamento degli artigiani, del trasporto di materiali in relazione ai lavori di ristrutturazione di _____. Egli postula anche in deduzione le trasferte andata e ritorno da _____ – _____ per 12 volte. Il ricorrente si attesta un compenso in relazione al monitoraggio dei lavori da lui svolti. I lavori di manutenzione fatti dallo stesso proprietario sul suo immobile, non sono tuttavia deducibili dal reddito imponibile, almeno per la parte che concerne la mano d'opera (Merlino , op. cit., n. 78 ad art. 32 LIFD, p. 693; v. anche 2C_393/2012 dell'8.11.2012 consid.

E. 7

cpv. 1 LAID), ma non contiene ulteriori disposizioni relative alle sue modalità di accertamento, lasciando in tal modo ai cantoni un certo margine. In relazione alla questione in che misura il valore locativo possa scendere rispetto al valore di mercato, l'art. 7 cpv. 1 LAID non pone pertanto alcun altro limite se non quelli che derivano dagli articoli 8 cpv. 1 e 127 cpv. 2 Cost. fed. (DTF 125 I 65 consid. 2b p. 67; DTF 124 I 145 consid. 3 p. 152 ss.). L'Alta Corte ha stabilito che il valore locativo può essere inferiore al valore di mercato (DTF 124 I 145, consid. 4d p. 156), precisando poi che il 60% del valore di mercato rappresenta il limite inferiore che è ancora conforme al principio costituzionale dell'uguaglianza (art. 8 cpv. 1 Cost. fed.).

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