

## **TI\_GERICHTE 80.2017.122 vom 21. April 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-04-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2017.122](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2017.122)

FR: TI\_GERICHTE 80.2017.122 du 21 avril 2017

IT: TI\_GERICHTE 80.2017.122 del 21 aprile 2017

### **Regeste**

Deduzione: spese di manutenzione immobili, manutenzione straordinaria finanziata dall'usufruttuario, nuova prassi del fisco cantonale

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 04.09.2020 80.2017.122 Tessin Camera di diritto tributario 04.09.2020 80.2017.122 Ticino Camera di diritto tributario 04.09.2020 80.2017.122

Deduzione: spese di manutenzione immobili, manutenzione straordinaria finanziata dall'usufruttuario, nuova prassi del fisco cantonale

Incarti n. 80.2017.122 80.2017.123 Lugano 4 settembre 2020 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello composta dai giudici Andrea Pedroli, presidente, Mauro Mini, Raffaele Guffi segretario Mara Regazzoni parti RI 1 RI 2 entrambi rappr. da RA 1 contro RS 1 oggetto ricorso dell'8 maggio 2017 contro la decisione del 21 aprile 2017 in materia di IC e IFD 2014. Fatti e diritto A. I coniugi RI 1 e RI 2 sono usufruttuari del mapp. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, di proprietà della figlia \_\_\_\_\_, che funge da loro abitazione. Con decisione IC/IFD 2014 del 1° aprile 2016 l'RS 1 (di seguito UT), commisurava per l'IC, il reddito imponibile in fr. 100'700.– e in fr. 111'000.– la sostanza imponibile. Per l'IFD il reddito imponibile veniva accertato in fr. 105.000.–. L'autorità di tassazione si scostava dai dati dichiarati dai contribuenti per le spese di gestione e manutenzione dell'immobile: dalla deduzione fatta valere di fr. 52'074.– venivano riconosciuti solo fr. 1'794.–. L'autorità motivava la decurtazione indicando: L'usufruttuario, che in forza del suo diritto deve pagare le imposte sulla sostanza e sul relativo reddito, può dedurre solo le spese di manutenzione ordinarie, che nell'ambito del contratto di locazione sono posti a carico del conduttore (art. 259 CO). Non rientrano invece nella cerchia delle spese deducibili i lavori più importanti (spese straordinarie), quali la sistemazione dei servizi, rifacimento impianto sanitario, sostituzione porte, ecc., che restano a carico del proprietario. B. Con reclamo del 25 marzo 2016 i contribuenti, rappresentati dalla \_\_\_\_\_, impugnavano le decisioni IC/IFD 2014, contestando la decurtazione operata dall'UT in merito alle spese di manutenzione dell'immobile, sostenendo che la cifra presa in considerazione dall'autorità fiscale non si avvicinava "alla reale situazione degli interessati". C. Con decisione su reclamo del 21 aprile 2017 per l'IC/IFD 2014 l'UT si riconfermava nelle precedenti decisioni, ammettendo in deduzione le spese di gestione e di manutenzione di immobili solo nella misura di fr. 1'794.–, con la seguente motivazione: La Circolare n. 1/2003 della Divisione delle Contribuzioni, in merito all'usufrutto e il diritto di abitazione nell'ambito dell'imposta ordinaria, indica che per gli oneri di manutenzione straordinaria la deduzione è a carico del nudo proprietario (art. 765 cpv. 3 CCS). La circolare cita anche che quest'ultimo, a condizione che abbia effettivamente sostenuto la

spesa, può quindi dedurla nella propria partita fiscale nei limiti dell'art. 31 cpv. 2 LT e 32 cpv. 2 LIFD. L'usufruttuario e il beneficiario del diritto di abitazione hanno il diritto di dedurre dalla propria partita fiscale gli oneri di manutenzione ordinaria. Come spese di manutenzione ordinaria si intendono dei "piccoli lavori di pulitura o di riparazione necessari all'ordinaria manutenzione della cosa", che nell'ambito del contratto di locazione sono posti a carico del conduttore. Nel caso in esame, come già motivato in sede di tassazione, il contribuente ha effettuato spese di manutenzione straordinarie come la sistemazione di servizi, rifacimento dell'impianto sanitario, sostituzione di porte, ecc.. Pertanto all'autorità fiscale non rimane altro che riconfermare la tassazione . D. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, i coniugi RI 1, tramite il nuovo rappresentante, RA 1, impugnano le decisioni per l'IC/IFD 2014 in merito alla questione della deduzione delle spese di manutenzione dell'immobile. In particolare, i ricorrenti sostengono che con il contratto di costituzione del diritto di usufrutto è stato precisato che tutti gli oneri della casa sono assunti dai beneficiari del diritto di usufrutto. I ricorrenti si sono così quindi assunti anche i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Di conseguenza, non sarebbe nemmeno necessario accertare se le opere in discussione rappresentino manutenzione ordinaria o straordinaria, in quanto il nudo proprietario e gli usufruttuari hanno convenuto una ripartizione degli oneri differente rispetto a quanto stabilito dall'art. 765 CC. I ricorrenti ritengono altresì che i lavori effettuati si siano resi necessari per sistemare l'abitazione, evitando eventuali futuri problemi con gli inquilini, dovuti alla presenza di difetti. A mente dei ricorrenti i lavori effettuati non sono di miglioria ma di ordinaria manutenzione, motivo per cui, le spese sostenute, essendo atte a mantenere e ristabilire il valore dell'immobile, sono a carico dell'usufruttuario secondo l'art. 31 cpv. 2 LT. E. Il 2 luglio 2020 l'Ufficio di tassazione e il rappresentante degli insorgenti hanno sottoscritto un verbale, nel quale hanno raggiunto un accordo in merito alla deduzione delle spese litigiose. In questo contesto, hanno tenuto conto della nuova prassi della Divisione delle contribuzioni in merito alla deduzione delle spese di manutenzione in caso di usufrutto. In effetti, nella Circolare n. 7/2020 del novembre 2019, concernente le deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare, la Divisione delle contribuzioni ha stabilito che, di principio, in base agli artt. 764 cpv. 1 e 765 cpv. 1 CC, per l'usufruttuario, rispettivamente secondo l'art. 778 cpv. 1 CC per il beneficiario del diritto d'abitazione esclusivo, la manutenzione ordinaria di un immobile (di norma quella posta a carico di un locatario, come ad es. la riparazione di vetri o le piccole riparazioni; art. 259 del Codice delle obbligazioni) incombe all'usufruttuario o all'avente diritto d'abitazione. Considerata la natura dispositiva della normativa in materia di ripartizione degli oneri (DTF 116 II 281 consid. 3c), tuttavia, la deduzione delle spese di manutenzione può essere attribuita a colui che comprova di avere effettivamente sostenuto il costo, nei limiti dell'art. 31 cpv. 2 e 2 bis LT, riservati i casi di elusione fiscale (Circolare citata, capitolo 15, p. 15). Fra le spese fatte valere dai ricorrenti quali costi di manutenzione (fr. 52'074.-), spese per complessivi fr. 6'577.- sono state riconosciute come costi di miglioria (contributi di canalizzazioni, premi assicurativi, 1/3 dei mobili del bagno), come tali non deducibili. Di conseguenza, le parti hanno convenuto di ammettere in deduzione spese di manutenzione per complessivi fr. 45'487.-. Tenuto conto della nuova prassi introdotta dal fisco cantonale, nulla si oppone pertanto alla deduzione stabilita. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto . § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 21 aprile 2017 è riformata nel senso che le spese di gestione e manutenzione degli immobili sono elevate a fr. 45'487.-. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Contro il

presen Copia per conoscenza: - municipio di . per la Camera di diritto tributario del  
Tribunale d'appello Il presidente: La segretari a :

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