

## **TI\_GERICHTE 80.2017.219 vom 3. August 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-08-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2017.219](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2017.219)

FR: TI\_GERICHTE 80.2017.219 du 3 août 2017

IT: TI\_GERICHTE 80.2017.219 del 3 agosto 2017

### **Regeste**

Reddito della sostanza immobiliare: valore locativo, appartamento vuoto a disposizione del proprietario, trasferimento in un'altra casa “nella speranza di poter rientrare in futuro” nella prima

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Giusta l'art. 20 cpv. 1 LT e 21 cpv. 1 LIFD, di identico tenore, è imponible il reddito da sostanza immobiliare, segnatamente 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 (lett. b ).

#### **E. 1.2**

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale l'uso proprio (“Eigengebrauch”) non è fiscalmente rilevante, se un immobile non può essere utilizzato a causa di circostanze esterne oggettive, come ad esempio se una casa di vacanza, priva di riscaldamento, sia abitabile soltanto durante un certo periodo dell'anno (sentenza TF n . 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016 , consid. 3.3 e rif.). Non è neppure imponible il valore locativo, nell'ipotesi in cui l'oggetto resta vuoto, poiché – nonostante seri sforzi intrapresi – non può essere affittato oppure venduto (sentenza TF n . 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016 , consid. 3.3 e rif.; sentenza TF n . 2C\_182/2015 del

#### **E. 1.3**

In una sentenza, l'Alta Corte ha avuto modo di precisare che si può prescindere da un'imposizione fiscale solo qualora sia comprovato che l'intenzione del contribuente di vendere l'abitazione sia inequivocabile, sia messa in atto professionalmente, sia chiaramente documentata e sia concreta ( sentenza TF n. 2C\_773/2009 del 23 aprile 2010, consid. 2.2). Nella fattispecie presa in esame, il contribuente era proprietario di una villa, che sosteneva che non fosse più abitata e solo parzialmente arredata per poter essere venduta; egli avrebbe incaricato un amico mediatore di trovare un acquirente. L'amico in questione avrebbe pubblicato la proposta su internet ed avrebbe mostrato l'oggetto a diversi interessati, tuttavia senza successo. Il mediatore non aveva tuttavia intrapreso sforzi particolari per trovare acquirenti e, d'altra parte, il ricorrente aveva ammesso di non avere bisogno di liquidità e non aveva escluso che la villa potesse in seguito essere abitata dalla figlia. Il Tribunale federale ha così confermato l'imponibilità del valore locativo, avallando il giudizio delle autorità cantonali, che avevano concluso che il ricorrente aveva messo in vendita la casa con scarsa convinzione e che la sua preoccupazione era di non pagare l'imposta sul valore locativo, mantenendo nel contempo aperte tutte le opzioni (sentenza TF n. 2C\_773/2009 del 23 aprile 2010, consid. 2.2). In un altro caso, più recente, il Tribunale

federale ha addirittura confermato la decisione con cui l'autorità cantonale aveva assoggettato all'imposta il valore locativo durante i due mesi e mezzo trascorsi fra l'acquisto, da parte del contribuente, di una casa d'abitazione ed il suo trasloco in questa nuova dimora. Tenuto conto del rigore della giurisprudenza che riguarda l'imposizione del valore locativo, l'Alta Corte ha ritenuto che il ricorrente avesse già dal momento dell'acquisto il godimento della nuova abitazione e che potesse usarla, anche parzialmente, nel lasso di tempo trascorso fino all'uscita dall'appartamento precedentemente occupato, di cui era inquilino (sentenza TF n. 2C\_182/2015 del 3 novembre 2015, consid. 4.3). In una sentenza del 28 aprile 2016, infine, la Suprema Corte è giunta alla stessa conclusione esaminando il ricorso dei due proprietari di una casa bifamiliare, per la quale avevano dichiarato il valore locativo del solo appartamento più piccolo, argomentando che l'altro era rimasto vuoto dopo la morte, alla fine dell'anno precedente, di colei che lo aveva abitato, cioè la madre dell'uno e suocera dell'altro proprietario. L'autorità di tassazione aveva escluso che l'appartamento fosse inabitabile e i ricorrenti non avevano provato di aver fatto seri sforzi in vista di una sua locazione. In tal modo, si erano riservati il diritto di utilizzare l'immobile essi stessi in ogni momento, pur non abitandolo effettivamente. Essi avevano inoltre tenuto aperte tutte le opzioni (risanamento, ricostruzione o nuova edificazione), senza dover rispettare un eventuale contratto di locazione (sentenza TF n. 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 3.6).

#### **E. 1.4**

Rifacendosi alla citata giurisprudenza del Tribunale federale, questa Corte ha respinto il ricorso di due contribuenti, proprietari di una casa bifamiliare, che non avevano provato di avere intrapreso seri sforzi per vendere o cedere in locazione l'appartamento gravato da un diritto di abitazione a favore della precedente proprietaria, vuoto ormai da tre anni. La Camera di diritto tributario ha stabilito che l'appartamento doveva pertanto essere considerato a loro disposizione e che doveva loro essere imposto il valore locativo (sentenza CDT n. 80.2016.125/126 del 14 dicembre 2016 consid. 1, in RtiD I-2017 n. 4t). 2. 2.1. Dagli atti risulta che il mapp. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ appartiene in comproprietà per metà a \_\_\_\_\_ e per un quarto ciascuno ai suoi figli RI 1 e \_\_\_\_\_. In base agli accordi fra i comproprietari, RI 1 ha diritto all'uso di uno dei tre appartamenti che compongono l'edificio. A partire dal mese di luglio del 2013, RI 1 e la sua famiglia avrebbero lasciato l'appartamento in questione e si sarebbero trasferiti in un altro appartamento, nello stesso comune. Secondo l'Ufficio di tassazione, il valore locativo dell'appartamento situato nella casa di cui il ricorrente è comproprietario dovrebbe essere assoggettato all'imposta sul reddito, in considerazione del fatto che esso è comunque a disposizione sua e della sua famiglia, come confermato anche dagli stessi insorgenti, che ammettono di avervi lasciato dei mobili, "nella speranza di poter rientrare in futuro". I contribuenti non avrebbero del resto provato di aver cercato di trovare degli inquilini. Di diverso avviso i ricorrenti, secondo i quali non si giustificerebbe l'imposizione del valore locativo di un appartamento "per il solo fatto che rimanga a disposizione del proprietario per un possibile futuro uso proprio". 2.2. Come si è già rilevato, la giurisprudenza del Tribunale federale prevede che il valore locativo sia imposto ogniqualvolta il contribuente abbia a disposizione per l'uso proprio l'immobile e sussista dunque la facoltà di godimento, a prescindere dall'utilizzazione effettiva dello stesso. La decisione dell'Ufficio di tassazione è pertanto conforme alla legge. Anche ammettendo che l'esistenza della comproprietà possa comportare qualche difficoltà in più per cedere in locazione l'appartamento, se i ricorrenti avessero deciso di rinunciare al godimento di quest'ultimo, avrebbero semplicemente

potuto chiedere lo scioglimento della comproprietà. Invece, essi stessi hanno ammesso di essersi solo trasferiti temporaneamente in un'altra casa, "nella speranza di poter rientrare in futuro" nell'abitazione di cui sono comproprietari. Del resto, come ha sottolineato l'Ufficio di tassazione nelle osservazioni al ricorso, sono gli stessi insorgenti a riconoscere di utilizzare comunque l'appartamento, pur abitando altrove, laddove affermano di avervi lasciato parte dell'arredamento. In questa prospettiva, è irrilevante il fatto che il consumo di energia elettrica sia irrisorio né è determinante la circostanza che l'appartamento in questione non venga utilizzato per vacanze o per praticarvi degli hobby. Non porta a diverse conclusioni neppure la generica affermazione dei contribuenti, contenuta nel ricorso, secondo cui l'appartamento non potrebbe essere abitato "per motivi di salute". Infatti, non viene allegato alcun documento che comprovi eventuali problemi che possano rendere oggettivamente inabitabili i locali in discussione. 2.3. Nelle sue osservazioni, l'Ufficio di tassazione rileva che il valore locativo è stato determinato con i criteri previsti per l'abitazione primaria, cioè riconoscendo la riduzione del 30%. In effetti, il valore locativo avrebbe dovuto essere calcolato come per un'abitazione secondaria. Gli insorgenti avrebbero, in effetti, diritto all'imposizione del valore locativo ridotto rispetto al valore di mercato delle pigioni solo per quella casa o per quell'appartamento dove hanno il domicilio fiscale (cfr. per analogia DTF 138 II 105, in particolare consid. 6.3.1, con riferimento al requisito dell'"uso personale" dell'abitazione, ai fini del differimento dell'imposizione dell'utile immobiliare in caso di reinvestimento privato). Di conseguenza il valore locativo avrebbe dovuto essere calcolato applicando l'art. 20 cpv. 3 LT, senza la riduzione riconosciuta ai proprietari di abitazioni primarie (cfr. anche la già menzionata sentenza CDT 80.2016.125 del 14 dicembre 2016 consid. 2). L'eventuale adeguamento del calcolo del reddito imponibile avrebbe effetti trascurabili sul debito d'imposta dei ricorrenti, ragione per cui si può prescindere dalla modifica della tassazione a loro svantaggio. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, peraltro, la reformatio in peius deve prevalere sull'eventuale ritiro del ricorso soltanto nel caso in cui la decisione impugnata è palesemente incompatibile con i principi giuridici applicabili e un adeguamento si impone in seguito alla verifica della questione controversa (sentenza n. 2A.408/2002 del 13 febbraio 2004, in: ASA 75 p. 159).

### **E. 3**

Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico dei ricorrenti, soccombenti. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 400.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 480.– 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. 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. 3.3**

e rif.; sentenza TF n. 2C\_773/2009 del 23 aprile 2010, consid. 2.2.1 ). Per l'imposizione del valore locativo non è decisivo domandarsi se l'immobile è effettivamente utilizzato; è invece necessario chiedersi se lo stesso è a disposizione per l'uso proprio e se sussiste dunque la facoltà di godimento (sentenza TF n. 2C\_182/2015 del 3 novembre 2015 , consid. 4.2).

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