

TI_GERICHTE 80.2019.111 vom 13. März 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-03-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2019.111

FR: TI_GERICHTE 80.2019.111 du 13 mars 2019

IT: TI_GERICHTE 80.2019.111 del 13 marzo 2019

Regeste

Reddito della sostanza immobiliare: valore locativo, appartamento a disposizione del proprietario, mancata prova di domicilio altrove o ristrutturazione in corso

Erwägungen

E. 0

in quanto la contribuente dichiara di aver utilizzato i capitali ricevuti a saldo del prestito effettuato a _____. Questi soldi erano detenuti in casa (da sommare nella dich. d'imposta 2016 ai valori dichiarati come numerario). Inoltre, la contribuente afferma che le spese quotidiane sono divise con il proprio compagno. NB: la contribuente non poteva svolgere la propria attività indipendente in quanto lavorando da casa ed essendo l'abitazione inagibile non avrebbe potuto svolgere alcuna attività. 2. Spese di manutenzione: dopo la discussione odierna, viene rettificata la deduzione in base alla suddivisione presentata e vengono concesse le spese di manutenzione riferite all'abitazione principale, ovvero fr. 9'305.-. In data 13 marzo 2019 veniva emessa la decisione di tassazione dopo reclamo conformemente a quanto definito in sede di audizione. D. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, RI 1 contesta l'imposizione del valore locativo dell'immobile sito a _____, argomentando che la proprietà non sarebbe stata abitata durante l'anno 2017: la madre che vi abitava aveva rinunciato al diritto di abitazione in suo favore e si era trasferita nel novembre 2016 a _____ in _____; successivamente, durante l'anno 2017, la casa era stata svuotata e ristrutturata per realizzare un monocale per uso proprio e il resto della casa con garage e giardino da affittare. La ricorrente avrebbe continuato a vivere nella sua casa nel comune di _____. Con osservazioni del 15 aprile 2019 la ricorrente riconferma le motivazioni alla base del ricorso. Diritto

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 3 novembre 2015, consid. 4.2; sentenza TF n. 2C_773/2009 del 23 aprile 2010, consid. 2.2.1; DTF 72 I 223 consid. 3). L'uso proprio assume invece rilevanza fiscale, se il proprietario non abita, di fatto, nell'immobile, ma si riserva tale diritto, senza però esercitarlo; in tal modo, egli detiene comunque l'immobile, giacché potrebbe occuparlo in qualsiasi momento (sentenza TF n. 2C_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 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).

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 abitando 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). In una sentenza del 29 luglio 2019, confermando la propria giurisprudenza, la Suprema Corte ha affermato che il proprietario, che ha lasciato il suo

immobile con l'intenzione di venderlo immediatamente e che lo lascia vuoto per venderlo alle condizioni più vantaggiose, è impossibilitato a riservarsene l'uso o a cederlo in locazione. In tal caso, il valore locativo non è imponibile. Non basta tuttavia che il proprietario abbia deciso di vendere l'immobile, perché venga meno il valore locativo, ma deve essere accertato che egli viva altrove e che non lo occupi più egli stesso (sentenza n. 2C_1087/2018, in RF 74/2019 p. 804).

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). In un altro caso, la Camera ha ritenuto giustificata l'imposizione del valore locativo di un appartamento situato in una casa di cui il contribuente era comproprietario, sebbene egli avesse trasferito il domicilio in un'altra casa, "nella speranza di poter rientrare in futuro" nella prima abitazione (sentenza CDT n. 80.2017.219/220 del 10.11.2017).

E. 2.1

Tornando al caso in esame, va ricordato che la ricorrente risulta essere domiciliata in via _____ a _____ fin dal 2001. Nella dichiarazione d'imposta 2017, presentata il 30 aprile 2018, ha dichiarato il valore locativo dell'immobile di _____, definito nell'apposito modulo 7 la sua "abitazione primaria", e dell'immobile di _____, che ha qualificato sua "abitazione secondaria". Allo stesso indirizzo mantiene il proprio domicilio civile la madre _____, che ha tuttavia preso residenza a _____, presso la Casa _____, il 22 novembre 2016. Solo nel corso della procedura di reclamo, con scritto del 10 gennaio 2019, la ricorrente ha affermato di non avere "soldi abbastanza" per potersi permettere "una casa così grande" e di averla pertanto divisa, ricavandone un monolocale, da lei usato, e una casa con giardino, "che attualmente h[a] affittato". Nel prosieguo della stessa procedura contenziosa, la contribuente ha anche illustrato la destinazione delle spese di manutenzione, che aveva fatto valere con la dichiarazione d'imposta. Le stesse, che ammontavano complessivamente a fr. 91'042.-, sono state attribuite, per la maggior parte (fr. 84'477.46) alla costruzione del nuovo monolocale e, per il resto (fr. 9'304.95), al rinnovo della casa esistente. La maggior parte dei costi in questione (fr. 6'500.-) si riferiscono a lavori di pittura interna e esterna. Per la prima volta con il ricorso, la contribuente contesta l'imposizione del valore locativo della casa di _____, adducendo che la stessa sarebbe stata "svuotata" e "risistemata" nel 2017, "per poter affittarla". Ha poi ribadito di vivere nella sua "casetta in valle di _____", dove "non [le] danno il domicilio per fuori zona".

E. 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 l'immobile per l'uso proprio e sussista dunque la facoltà di godimento, a prescindere dall'utilizzazione effettiva dello stesso. Non è pertanto condivisibile l'affermazione della ricorrente, secondo la quale se "una casa non è né abitata né affittata non si calcola un reddito". In base agli elementi che

emergono dagli atti a disposizione, in gran parte prodotti dall'insorgente nel corso della procedura di reclamo, si deve ritenere che ella avesse il godimento della casa di _____, durante il periodo fiscale litigioso.

E. 2.3

In primo luogo, come già ricordato, vi aveva il proprio domicilio. È vero che quest'ultimo non è stato trasferito neppure in seguito, quando, secondo le sue affermazioni, avrebbe ceduto in locazione la maggior parte della casa. Ma, proprio nel corso del periodo fiscale litigioso, è stato realizzato il nuovo monolocale. A quest'ultimo riguardo, non è noto quando siano terminati i lavori di costruzione e quando, in particolare, sia stata concessa l'abitabilità del monolocale. È chiaro tuttavia che quest'ultimo non è semplicemente stato ricavato dividendo l'appartamento esistente, ma è stato edificato ex novo, sopraelevando lo stabile esistente. Agli atti è infatti presente una lettera del 20 febbraio 2017 dell'arch. _____ all'Ufficio tecnico del Comune di _____, con cui viene annunciata l'intenzione della proprietaria di procedere solo "alla formazione del locale studio al primo piano che comporta la costruzione della scala esterna di accesso al primo piano, la formazione del locale doccia e la posa della combinazione cucina al primo piano". Poiché la licenza edilizia prevedeva "la sopraelevazione di un piano dell'intero stabile", l'architetto comunicava al Comune che questa sarebbe stata "eseguita in un secondo tempo a data da stabilirsi". In base alle fatture degli artigiani, le opere di edificazione risalgono ai mesi estivi del 2017. Alla luce di quanto precede, si deve concludere che la ricorrente non può aver trasferito il proprio domicilio nel monolocale prima della fine del 2017, visto che lo stesso ancora non esisteva.

E. 2.4

Neppure trova riscontro negli atti l'affermazione dell'insorgente, secondo cui "il resto della casa e del giardino non era abitabile per la dovuta ristrutturazione". Si è già rilevato come la maggior parte degli interventi fatti valere con la dichiarazione d'imposta siano relativi alla costruzione del monolocale (fr. 84'477.46). Le spese per la ristrutturazione della casa esistente, per un totale di fr. 9'304.95, consistono unicamente in opere di tinteggiatura per fr. 6'500.-, nell'acquisto di una lavastoviglie per fr. 1'393.-, in opere di falegnameria per fr. 277.- e nella sostituzione di lamelle per fr. 924.50. Mal si comprende dunque come tali lavori, per i quali sarà stato necessario al massimo qualche giorno lavorativo, possano aver reso inabitabile l'immobile in questione per un anno intero. La stessa impresa di pittura aveva stimato, nel suo preventivo del 7 aprile 2017, in circa otto giorni lavorativi la durata del suo intervento, che comprendeva l'interno e l'esterno dell'edificio.

E. 2.5

Come precedentemente rilevato, un caso in cui il valore locativo non risulta imponibile è quello in cui l'oggetto resta vuoto, poiché – nonostante seri sforzi intrapresi – non può essere ceduto in locazione oppure venduto. Nel caso in esame, la ricorrente non produce alcun documento atto a comprovare la sua volontà di cedere in locazione tali spazi nel periodo fiscale litigioso (p. es. inserzioni, lista di clienti interessati alla locazione, mandato a un agente immobiliare ecc.). Si ricorda, in questo contesto, che, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, le regole sulla ripartizione dell'onere della prova implicano che sia a carico del contribuente l'onere di provare fatti che riducono l'ammontare del valore locativo (sentenza n. 2C_1087/2018 del 29.7.2019 consid. 4.1 e giurisprudenza citata). Nella fattispecie, non è stato prodotto alcun documento atto a giustificare la non imposizione del

valore locativo.

E. 3

Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico della ricorrente, soccombente. 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. 600.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 680.– sono a carico della ricorrente. 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.