

# TI\_GERICHTE 80.2019.318 vom 25. September 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-09-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2019.318](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2019.318)

FR: TI\_GERICHTE 80.2019.318 du 25 septembre 2019

IT: TI\_GERICHTE 80.2019.318 del 25 settembre 2019

## Regeste

Reddito della sostanza immobiliare: momento determinante per l'imposizione, realizzazione, principio di cassa in caso di rischio di insolvibilità del conduttore, rinvio degli atti

## Erwägungen

### E. 1.1

Il presente ricorso verte sulla determinazione dell'importo delle pigioni effettivamente percepite dal contribuente con la locazione dell'immobile di \_\_\_\_\_. A dire del ricorrente, egli avrebbe percepito solo fr. 27'575.■ (e non fr. 30'495.■ come nel 2016) perché un'inquilina non aveva pagato la pigione per 4 mesi. Da parte sua, l'autorità di tassazione ha ripreso un reddito immobiliare di fr. 30'495.■.

### E. 1.2

Quali redditi della sostanza immobiliare sono segnatamente imponibili a) i proventi dalla locazione, dall'affitto, dall'usufrutto o da altro godimento risp. b) 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 (art. 20 cpv. 1 lett. a e b LT). Per il diritto tributario cantonale, il valore locativo è stabilito al 60-70 per cento del valore di mercato delle pigioni, tenuto conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale (art. 20 cpv. 2 LT). Questa riduzione non vale per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza (art. 20 cpv. 3 LT).

### E. 1.3

Dottrina e giurisprudenza sono concordi nell'affermare che un reddito è realizzato quando il soggetto fiscale ne può disporre effettivamente, sia entrandone in possesso, cioè incassando la somma, sia ricevendo sul medesimo una pretesa giuridica ferma. Di solito, già l'acquisizione di un credito viene ritenuta costitutiva di reddito, purché l'adempimento non appaia incerto (cfr., per esempio, le sentenze del Tribunale federale n. 2C\_94/2010 del 10 febbraio 2011 consid. 3.1, DTF 113 Ib 23 consid. 2e; ASA 66 p. 377 consid. 4a; ASA 66 p. 554 consid. 5d; ASA 65 p. 733 consid. 3b; StE 2003 B 21.1 n. 11 consid. 3.2).

### E. 1.4

Per quanto concerne in particolare i redditi della sostanza immobiliare, nel caso di un contratto di locazione, il conduttore, titolare del diritto d'uso, è il debitore della prestazione costituita dalla pigione. Il locatore può quindi prevalersi di un credito che gli procura un vantaggio economico regolare. Il momento della realizzazione del reddito corrisponde pertanto all'acquisizione da parte del locatore di una pretesa certa (principio di competenza; "Soll-Methode"). Questa coincide generalmente con la scadenza del diritto alla

prestazione che dipende dai termini fissati nel contratto. In caso di contestazione riguardo alla pigione, il principio di cassa (“ Ist-Methode” ) può trovare applicazione, purché la pretesa del locatario non sia temeraria o sprovvista di probabilità di successo. Una incertezza particolare sull’esecuzione implica in effetti che il reddito sia considerato come acquisito unicamente al momento del reale incasso della prestazione (in contanti, tramite accredito o compensazione). L’incertezza particolare può anche originare dal rischio di insolvibilità del conduttore che non sarebbe più in grado di pagare la pigione (cfr. Liégeois , La disponibilité du revenu ■ Le moment de l’acquisition en droit fiscal suisse, Ginevra 2018, n. 1022 ss, p. 333 s.; inoltre Locher , Kommentar zum DBG, vol. I, 2 a ed., Basilea 2019, n. 19 ad art. 21 LIFD, p. 659; Reich/Weidmann , in: Zweifel/Beusch [a cura di], Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, DBG,

### **E. 1.5**

Dagli atti si evince unicamente che il contribuente ha ceduto in locazione a terzi l’immobile di \_\_\_\_\_. Tuttavia non vi si trova alcun contratto di locazione stipulato tra il contribuente e i suoi inquilini né alcuna documentazione inerente la procedura d’incasso. Si sa solo che il reddito che il ricorrente ricavava annualmente dalla locazione era di fr. 30'495.■; che per il 2017 ha dedotto da questo importo fr. 2'920.■ sostenendo di non averli percepiti, in quanto le pigioni relative a un appartamento non erano state incassate e era in atto una procedura esecutiva per recuperarle. 2. 2.1. Nella procedura fiscale vigono la massima ufficiale e il principio inquisitorio. L’autorità di tassazione, cui spetta il dovere di chiarire d’ufficio i fatti fiscalmente rilevanti, controlla la dichiarazione d’imposta e procede a tutte le indagini necessarie (art. 204 cpv. 1 LT e 130 cpv. 1 LIFD), senza essere in particolare vincolata agli elementi imponibili riconosciuti o dichiarati dai contribuenti (cfr. sentenza TF n. 2A.105/2007 del 3 settembre 2007; v. anche Berger , Voraussetzung und Anfechtung der Ermessenveranlagung, in: ASA 75 p.185, p.190). 2.2. La procedura fiscale è tuttavia retta anche dal principio di collaborazione. Secondo gli art. 196 LT e 123 LIFD, le autorità di tassazione definiscono con il contribuente le condizioni di fatto e di diritto determinanti per l’imposizione completa ed esatta. Al contribuente è perciò imposto l’obbligo di fare tutto il necessario per consentire una tassazione completa ed esatta (art. 200 LT e 126 LIFD). Egli deve in particolare esporre la sua situazione in maniera esaustiva e trasparente (cfr. sentenza TF n. 2A.502/2005 del 2 febbraio 2006, in: StR 61 p.442). 2.3. 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 l’onere fiscale, mentre è a carico del contribuente la prova di quei fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l’erario (cfr. DTF 133 II 153 e 121 II 257; ASA 64 p. 493; StE 1990 B 13.1 n. 8). La massima ufficiale e il principio inquisitorio trovano i loro limiti nel dovere di collaborazione del contribuente, indipendentemente dalla ripartizione oggettiva dell’onere probatorio (cfr. Zweifel , op. cit., n. 3 ad art. 123 LIFD, p. 263; Althaus-Houriet , in: Yersin/Noël [a cura di], Impôt fédéral direct, Basilea 2008, n. 4 ad art. 123 LIFD, p. 1196).

### **E. 3**

a ed., Basilea 2017, n. 33 ss. ad art. 16 LIFD, p. 206; Merlino , in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], Commentaire romand, IFD, 2 a ed., Basilea 2017, p. 508, n. 41 ss ad art. 21 LIFD; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter , Handkommentar zum DBG, 3 a ed., Zurigo 2016, n. 69 e 70 ad art. 41 LIFD, p. 798).

### **E. 3.1**

L'art. 199 cpv. 1 lett. d LT stabilisce che le persone fisiche devono allegare alla dichiarazione d'imposta l'elenco completo delle pigioni con indicazione dei locatari e degli affittuari. Al fine di ottemperare a questo suo obbligo, il contribuente avrebbe potuto ■ oltre ad allegare i Moduli Liegenschaftenverzeichnis e Liegenschafenerträge und Unterhaltskosten della Dichiarazione zurighese 2017 – semplicemente compilare il Modulo 7 della Dichiarazione d'imposta ticinese o, nel corso della procedura, almeno allegare i contratti di locazione e l'eventuale documentazione relativa alla procedura esecutiva nei confronti dell'inquilina \_\_\_\_\_.

### **E. 3.2**

È pur vero che, al fine di ottemperare agli obblighi derivanti dall'art. 198 LT, il ricorrente ■ poiché domiciliato nel Canton Zurigo ■ non è tenuto a presentare anche la dichiarazione d'imposta ticinese con i suoi allegati, essendo già sufficiente una copia di quella presentata alle autorità zurighesi (art. 39 cpv. 2 LAID; art. 2 cpv. 2 Ordinanza sull'applicazione della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette nei rapporti intercantionali [RS 642.141]; Conferenza svizzera delle imposte, Circolare no. 16 del 31 agosto 2001, p. 3, n. 22). Per di più, la presentazione dell'elenco completo delle pigioni con l'indicazione dei locatari e degli affittuari è una specificità ticinese (art. 199 cpv. 1 lett. d LT). Né la LIFD né la LAID contengono una disposizione analoga.

### **E. 3.3**

Tutto considerato ■ almeno durante la procedura di reclamo ■ l'autorità di tassazione, per potersi pronunciare in merito alle contestazioni del contribuente, avrebbe potuto chiedergli di produrre la documentazione mancante al fine di determinare le condizioni di fatto e di diritto per un'imposizione completa ed esatta (art. 196 LT). L'art. 200 cpv. 2 LT prevede del resto che il contribuente debba segnatamente fornire, a domanda dell'autorità di tassazione, informazioni orali e scritte e presentare libri contabili, giustificativi e altri attestati, come anche documenti concernenti le relazioni d'affari.

### **E. 3.4**

Non da ultimo, se da una parte il contribuente avrebbe potuto comprovare in modo più preciso e completo che le pigioni effettivamente incassate nel 2017 ammontavano a fr. 27'575.■ e che la reale possibilità di riscuotere il restante importo era incerto; d'altra parte anche l'operato dell'autorità di tassazione nel caso in esame solleva qualche perplessità. La motivazione con cui l'RS 1 ammette il reclamo "come a domanda", in particolare, è in contraddizione con il dispositivo della decisione. Infatti, il contribuente chiedeva di essere imposto per un importo pari a fr. 27'575.■. L'autorità di tassazione ha invece considerato redditi immobiliari lordi in ragione di fr. 30'495.■. È pertanto evidente che il reclamo non è affatto stato ammesso "come a domanda", come indicato nella motivazione della decisione dopo reclamo.

### **E. 3.5**

Per questo motivo, la decisione di tassazione IC 2017 del 25 settembre 2019 deve essere annullata. Il ricorrente invierà all'autorità di tassazione i contratti di locazione in vigore nel periodo fiscale litigioso e la documentazione completa che concerne la procedura esecutiva e/o giudiziaria avviata nei confronti dell'inquilina morosa. Alla luce dei documenti ricevuti, l'autorità di tassazione adotterà una nuova decisione, nella quale stabilirà se sono adempiuti

i presupposti per ritenere che il pagamento delle pigioni in discussione fosse “particolarmente incerto” e se quindi si giustificasse una deroga alla loro imposizione in base al principio di competenza.

#### **E. 4**

Di conseguenza, il ricorso è accolto e la decisione di tassazione IC 2017 dopo reclamo è annullata. Gli atti sono trasmessi all'autorità di tassazione affinché proceda alle proprie incombenze. Visto l'esito del ricorso, non si prelevano né la tassa di giustizia né le spese processuali. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza, la decisione di tassazione IC 2017 dopo reclamo del 25 settembre 2019 è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio circondariale di tassazione di RS 1 affinché adotti una nuova decisione, dopo aver proceduto agli accertamenti necessari. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Losanna, entro 30 giorni (art. 73 LAI 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.