

TI_GERICHTE 80.2020.118 vom 22. Februar 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-02-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2020.118

FR: TI_GERICHTE 80.2020.118 du 22 février 2021

IT: TI_GERICHTE 80.2020.118 del 22 febbraio 2021

Regeste

Procedura: tassazione d'ufficio, calcolo delle entrate e delle uscite, redditi irrisori, crediti nei confronti di proprie società, vantaggi in natura

Erwägungen

E. 2

LIFD e dell'art. 46 cpv. 3 LAID, l'autorità di tassazione esegue la tassazione d'ufficio, in base a una valutazione coscienziosa, se il contribuente, nonostante diffida, non soddisfa i suoi obblighi procedurali oppure se gli elementi imponibili non possono essere accertati esattamente per mancanza di documenti attendibili. Può tener conto di coefficienti sperimentali, dell'evoluzione patrimoniale e del tenore di vita del contribuente. Una simile tassazione può essere impugnata soltanto con il motivo che essa è manifestamente inesatta. Il reclamo deve essere motivato e indicare eventuali mezzi di prova (art. 206 cpv. 3 LT, 132 cpv. 3 LIFD), per cui vi è un'inversione dell'onere della prova: non tocca all'autorità dimostrare la correttezza della propria valutazione, bensì all'interessato provare che la stessa è manifestamente inesatta. Valore locativo

E. 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; art. 130 cpv. 1 LIFD), senza essere in particolare vincolata agli elementi imponibili riconosciuti o dichiarati dai contribuenti (decisione TF n. 2A.105/2007 del 3 settembre 2007; v. anche Berger, Voraussetzungen und Anfechtung der Ermessensveranlagung, in: ASA 75 p. 185, p. 190). La procedura fiscale è inoltre retta dal principio di collaborazione. Sia secondo l'art. 196 LT sia secondo l'art. 123 cpv. 1 LIFD, le autorità di tassazione determinano con il contribuente le condizioni di fatto o di diritto determinanti per un'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; art. 126 cpv. 1 LIFD). Egli deve in particolare esporre la situazione in maniera esaustiva e trasparente (decisione TF n. 2A.502/2005 del 2 febbraio 2006, in: StR 61 p. 442).

E. 2.2

L'esame preliminare della situazione fiscale dei contribuenti mostra come, dal 2013 al 2016, quest'ultimi abbiano dichiarato (mediante dichiarazione ordinaria complementare) un reddito imponibile complessivo negativo per tutti e quattro i periodi fiscali (indicando peraltro un reddito da attività dipendente del tutto irrisorio). La sostanza imponibile complessiva da loro dichiarata era invece pari a fr. 4'194'483.- a fine 2013, a fr. 2'536'488.- a fine 2014, a fr. 2'504'071.- a fine 2015, a fr. 1'956'327.- a fine 2016.

E. 2.3

RI 1 è giunto in Ticino dall' _____ alla fine 2013. Il 29.10.2013 è stata costituita la _____ (della quale il contribuente è amministratore unico, nonché detentore di tutte le quote sociali). Il 18.12.2013 il contribuente ha versato, a titolo di prestito, fr. 1'450'000.- alla _____. La società in questione ha sottoscritto il 20.12.2013 dei contratti di compravendita immobiliare, relativi all'acquisto della quota parte di 1/2 del mapp. _____ RFD _____ (in comproprietà con il precedente proprietario, _____), di 1/2 del mapp. _____ RFD _____ (in comproprietà con il precedente proprietario _____), di 1/2 del mapp. _____ RFD _____ (in comproprietà con il precedente proprietario _____). Ricapitolando, al 31.12.2013 la situazione patrimoniale del contribuente era la seguente: · Prestito alla _____: 1'452'800.-; · Liquidità (conto c/o Banca Stato): 1'911'683.-; · Acconto versato ad _____ e _____ per acquisto appartamento PPP a _____: fr. 600'000.-; · Numerario: fr. 250'000.-; · Entrate (periodo di assoggettamento dal 6.11.2013 al 31.12.2013): fr. 198.- (reddito da titoli e capitali).

E. 2.4

Nel corso del 2014, RI 1, ha stipulato un'ipoteca con _____ (n. _____) per un importo pari a fr. 1'730'000.-. Il 3.4.2014 ha fatto un ulteriore versamento, sempre a titolo di prestito, alla _____ per un importo di fr. 100'000.- ed il 17.6.2014 ha proceduto al bonifico di ulteriori fr. 1'720'000.- sempre a favore della sua società. Il 24.11.2014 il contribuente ha proceduto ad un prelievo privato, sul conto prestito di _____ (riportato nella contabilità della società quale "prelievo privato") pari a fr. 300'000.-. Il 28.11.2014 RI 1 ha esercitato il suo diritto di compera, acquistando da _____ e _____ la PPP _____ fondo base _____ RFD _____ al prezzo di fr. 2'330'000.-. A fine 2014, il contribuente dichiarava di possedere fr. 4'844.- e fr. 300'075.- presso _____, nonché della liquidità per fr. 206'060.- presso _____. Dall'estratto conto della scheda "prestito" di RI 1 nei confronti della _____ al 31.12.2014, si evince come lo stesso fosse pari a fr. 2'965'453.15 (al 31.12.2013 lo stesso era di fr. 1'452'800.-). Nel 2014 RI 1 aveva dichiarato un salario da attività dipendente di fr. 11'075.- netti. Ricapitolando, al 31.12.2014 la situazione patrimoniale del contribuente era la seguente: · Prestito alla _____: fr. 2'965'453.-; · Liquidità: fr. 510'979.-. · Entrate da attività dipendente dichiarate: fr. 11'075.-.

E. 2.5

Nel periodo fiscale 2015, RI 1 ha dichiarato un reddito da attività dipendente di fr. 11'075.- (esercitata sempre presso la _____). Nell'elenco titoli, per quanto riguardava la liquidità, il contribuente dichiarava due conti presso _____, di fr. 11'584.- uno e di fr. 300'474.- l'altro. Non vi era più il conto presso _____, ma il contribuente aveva aperto un nuovo conto presso la _____ (attestato fiscale dal 1°1.2015 al 31.12.2015) pari a fr. 104'138.-. Il prestito alla _____ era aumentato a fr. 3'050'319.- (aumento di fr. 84'866.-). Ricapitolando, al 31.12.2015 la situazione patrimoniale del contribuente era la seguente: · Prestito alla _____: fr. 3'050'319.-; · Liquidità: fr. 416'196.-; · Entrate da attività dipendente dichiarate: fr. 11'075.-.

E. 2.6

Nel 2016 il contribuente ha partecipato, nella misura del 16.66%, unitamente ad _____ (33.33%), _____ (33.33%) ed _____ (16.66%) all'acquisizione

del mapp. 2 RFD _____ (compera avvenuta il 16.12.2016) al prezzo di complessivi fr. 3'250'000.- (cfr. modulo 7). Nell'elenco debiti, oltre all'ipoteca in essere presso _____, pari a fr. 1'722'500.- al 31.12.2016, emergeva un'ulteriore ipoteca, la cui quota parte del ricorrente ammontava a fr. 352'000.- presso _____ (dal documento giustificativo, emerge _____ 2.7. 2.7.1. Dai dati trasmessi dall'autorità fiscale si rileva inoltre, che a nome di RI 1 erano immatricolati i seguenti veicoli: dal 22.5.2015 al 7.11.2017 una _____, dal 28.5.2015 al 28.5.2015 una _____, dal 22.7.2016 al 27.6.2019 una _____. Intestata alla moglie vi era una _____ dal 15.10.2014 al 15.11.2017. 2.7.2. Dagli atti della _____, consultati da questa Camera, emerge che, per la _____ è stata emessa una prima fattura (1a rata) di fr. 42'000.- dal venditore, il _____ (_____) il 19.5.2015, intestata alla _____. Per l'autovettura in questione era stato stipulato un contratto di leasing presso _____, sempre a nome della ditta. Dalla fattura 26.5.2015 emerge che la _____ ha acquistato al prezzo di fr. 25'000.- una _____. Il 19.5.2015 sempre presso il medesimo centro automobilistico è pure stata acquistata la _____ Coupé al prezzo di fr. 17'000.- Dall'estratto conto "veicoli", emerge come sia la _____ che la _____ siano state "riprese" da _____. Dal bilancio della _____, il debito relativo al contratto di leasing della _____ ammontava ad oltre fr. 47'000.- (la quota di leasing mensile era pari a fr. 1'514.95).

E. 2.8.1

Nella dichiarazione fiscale 2015 presentata dai coniugi RI 1 non venivano tuttavia indicate né la _____. Nei redditi non veniva presa in considerazione, né tantomeno analizzata la questione della distribuzione dissimulata di utile legata alla _____: il leasing era stato pagato interamente dalla società (come del resto gli acconti iniziali), ma la stessa era intestata al contribuente, come facilmente verificabile dal relativo registro cantonale relativo alle targhe delle autovetture. Non si capisce peraltro, come nella decisione fiscale _____ siano stati aggiunti all'utile fr. 9'000.- quali vantaggi legati all'utilizzo dell'autovettura da parte di RI 1 e tali dati non siano poi stati comunicati all'autorità fiscale.

E. 2.8.2

Nel Modulo 1 del periodo fiscale 2016 i contribuenti dichiaravano di avere una "Mini in leasing". In sede di replica veniva poi indicato "(...) i contribuenti avevano preso due auto in leasing di un certo valore, dopo poco tempo vi hanno però dovuto rinunciare siccome le promozioni previste con la società non hanno potuto iniziare e quindi mancava la necessaria liquidità per "mantenerle".

E. 2.9.1

Dalla breve ricostruzione dei flussi di denaro e dalle informazioni date dai contribuenti nelle loro dichiarazioni fiscali emergono molteplici incongruenze. L'UT avrebbe dovuto, visti gli stretti rapporti tra la _____ ed il contribuente, procedere ad ulteriori accertamenti per verificare la congruità dei dati dichiarati dai coniugi RI 1 e RI 2 ed escludere la presenza di eventuali distribuzioni dissimulate di utili da parte di società vicine (v. ad esempio la questione dei veicoli) oppure altre fonti di reddito, segnatamente proventi di qualsiasi natura. Ciò anche a fronte dei pressoché inesistenti redditi da loro dichiarati. Avrebbero infatti dovuto essere scrupolosamente esaminate le operazioni immobiliari intraprese dal contribuente, rispettivamente dalla società del ricorrente (la quale detiene anche una partecipazione del 25% nella _____) al fine di verificare con quali

finanziamenti e quali flussi di denaro fossero state rese possibili, procedendo poi ad un calcolo del dispendio, per verificarne la sostenibilità. A titolo di esempio nel 2016 si è conclusa un'operazione immobiliare: come visto, RI 1 ha partecipato – unitamente ad altri - all'acquisto di un ulteriore fondo, a _____. Si tratta anche in questo caso di verificare il finanziamento dello stesso – valutando i flussi di denaro, nonché i finanziamenti bancari – per poi procedere ad un calcolo del dispendio dei contribuenti. In tal senso è opportuno ricordare come, a fine 2016, gli impegni finanziari assunti nei confronti di _____ per le ipoteche stipulate, ammontassero complessivamente a fr. 2'074'500.- e che gli interessi passivi privati dichiarati fossero di oltre fr. 22'000.-.

E. 2.9.2

L'esame delle entrate e delle uscite dovrà necessariamente essere effettuato anche per il 2015, poiché vi è stato un aumento del prestito nei confronti della _____ e vi è pure stata una diminuzione della liquidità. Viste le esigue entrate dichiarate dal contribuente (pressoché nulle) non risulta immediatamente verificabile come abbia provveduto al sostentamento suo e della sua famiglia (la moglie non esercita attività lucrativa e la coppia ha due figli minorenni) ed altresì come abbia potuto far fronte a tutti i costi correnti.

E. 2.10

Già solo per le ragioni evocate s'impone un ulteriore accertamento della situazione dei contribuenti, procedendo tanto per iniziare ad un calcolo del dispendio per ogni periodo fiscale, sulla base di informazioni complete (v. per esempio gli attestati di completezza bancari completi inerenti sia le ipoteche sia i vari conti nonché i documenti relativi ad ogni operazione immobiliare intrapresa dal contribuente, richiedendo inoltre pure la documentazione completa relativa ai costi condominiali e a tutte le altre spese conosciute) che dovranno essere fornite dai coniugi RI 1. I dati dovranno poi essere incrociati con quelli della società del contribuente, alla mano di tutti i giustificativi contabili e bancari del caso.

E. 2.11

Ai ricorrenti si ricorda comunque che, secondo l'art. 204 cpv. 2 LT, di uguale tenore dell'art. 130 cpv.

E. 3.1

Ora, come visto, i ricorrenti hanno impugnato in principal modo la decisione su reclamo, poiché ritengono spropositato il valore locativo attribuito alla PPP _____ fondo base _____ RFD _____.

E. 3.2

Secondo gli art. 20 cpv. 1 lett. b LT e 21 cpv. 1 lett. b LIFD, 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. L'art. 21 cpv. 2 LIFD precisa, infatti, che il valore locativo viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione al domicilio del contribuente. Il riferimento alle condizioni locali usuali sta a significare che determinante per l'IFD rimane il valore di mercato reperibile, che deve essere stabilito in via comparativa tenendo conto anche delle vecchie abitazioni e quindi non necessariamente il canone di locazione massimo conseguibile (Agner/Jung/Steinmann , Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, p. 92; v. anche DTF 124 I 152 = ASA 68 p. 773 = StE 1998 A 23.1 n. 1; DTF 123 II 15 = ASA 66 p.

563 = RF 52/1998 p. 190 = StE 1997 A 21.11 n. 41).

E. 3.3

La legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni obbliga i cantoni ad assoggettare all'imposta sul reddito il valore locativo (in virtù del combinato disposto dell'art. 2 cpv. 1 lett. a e dell'art.

E. 3.4

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. 4. 4.1. Per quanto riguarda la modalità di determinazione del valore locativo, secondo l'art. 1 del decreto esecutivo del 10 dicembre 2014 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2015 (RL 640.210) e l'art. 1 del decreto esecutivo del 15 dicembre 2015 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2016 (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). 4.2. 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 compete 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).

4.3. L'AFC ha emanato delle informazioni fiscali (edite dalla Conferenza svizzera delle imposte), nel marzo del 2015, proprio in relazione all'imposizione del valore locativo. In merito al calcolo del valore locativo, nel documento si indica (a pagina 9, punto 4.1, "Le principe du loyer comparable") che i valori locativi sono generalmente calcolabili grazie al metodo comparativo: e meglio il paragone con altri appartamenti simili, ceduti in locazione. Il valore dell'utilizzo proprio corrisponderà di principio alla pigione che un terzo dovrebbe pagare nelle medesime circostanze per un immobile della stessa natura e che presenti le medesime caratteristiche (stessa situazione, medesima vetustà dell'immobile e numero di locali, nonché disposizione e superficie). Difficilmente è possibile trovare, nel vicinato, immobili locati della stessa natura e della stessa grandezza. Unicamente per gli immobili strutturati in proprietà per piani è possibile riferirsi a valori che sono direttamente paragonabili, come anche per gli appartamenti abitati dallo stesso proprietario nel suo immobile locativo. Tuttavia, sempre dalle Informazioni fiscali sul valore locativo, emerge che, nei casi di abitazioni familiari non è possibile stabilire dei valori direttamente comparabili. Per questa tipologia di alloggi, i valori devono essere determinati secondo criteri di calcolo oggettivi. In tal senso si distinguono – di principio – due metodi per il calcolo dei valori locativi, il metodo lordo e quello netto. Il metodo lordo prevale in Svizzera. Già nelle "Direttive per determinare il valore locativo delle case di abitazione occupate dal proprietario del 25.3.1969" (in ASA vol. 38, p. 121 ss.), l'AFC ha sviluppato più sistemi di calcolo relativi alla stima del valore locativo secondo il metodo lordo. I metodi in questione vengono brevemente illustrati ai punti 4.3. delle Informazioni fiscali sul valore locativo (v. in particolare p. 10 e 11): e meglio il metodo comparativo, il metodo della determinazione del valore locativo sulla base di stime cantonali degli immobili, il metodo della procedura di stima individuale (ogni immobile viene valutato in maniera separata in funzione di determinati criteri ad esso relativi) e i casi speciali (ad. es. tipo ville lussuose, ville d'artista occupate dai loro proprietari).

4.4. 4.4.1. Nelle decisioni relative ai periodi fiscali 2015 e 2016, il valore locativo della PPP _____ fondo _____ RFD _____ è stato stabilito in fr. 47'527.- nel 2016 ed in fr. 47'529.- nel 2015. Nelle osservazioni dell'UT al ricorso presentato dai contribuenti viene indicato quanto segue: "Sebbene il valore locativo sia stato calcolato partendo dal valore di reddito (fr. 52'810.-) al 90% (fr. 47'529.-), l'importo risulta essere addirittura conservativo". Sempre l'autorità fiscale ha specificato come, a seguito del reclamo è stata esaminata a fondo la situazione dell'immobile sito in via _____. In particolare, dalla disamina degli affitti percepiti da appartamenti "sensibilmente più piccoli" (proprietà attorno ai 20 millesimi) si riscontrano " (...) affitti compresi in una forchetta tra Fr. 20'000 e Fr. 28'000 per appartamenti che arrivano a ca. 100 mq, affitto che aumenta in proporzione su PPP di metrature superiori".

Secondo l'UT, l'affitto che potrebbe essere richiesto per la PPP dei ricorrenti potrebbe sfiorare addirittura l'importo di fr. 90'000.-, dal quale si potrebbe ricavare un valore locativo di fr. 58'000.- (circa il 65% del valore di mercato). 4.4.2. Nella replica del 21/24.8.2020 i ricorrenti hanno contestato che il loro appartamento sia di 300 mq e producono la piantina dello stesso. I coniugi RI 1 spiegano che “ (...) riportando il calcolo effettuato dall'ufficio di tassazione per gli appartamenti sui 100 metri quadrati con la media semplice di CHF 24'000.- abbiamo per l'appartamento dei contribuenti un valore locativo al 65%, di fr. 32'916.-.” Con la replica gli insorgenti presentavano altresì ulteriori annunci, dove risultano “ (...) affitti molto più contenuti a _____ ”. Gli stessi indicano poi, in merito alle rifiniture dell'appartamento: “ (...) trattandosi di uno degli ultimi appartamenti in vendita ed essendo l'edificazione praticamente terminata al momento dell'acquisto, il contribuente non ha potuto scegliere le rifiniture che sono dunque standard senza alcuna personalizzazione ”. 4.5. I contribuenti sostengono, in estrema sintesi, che l'appartamento non sarebbe certamente di lusso, ma di standard medio. Specificano inoltre che di norma “ (...) più l'appartamento diventa grande e più il costo al metro quadrato scende. Non si può pertanto fare una semplice proporzione matematica ”. 4.6. 4.6.1. Ora, a questa Camera sono sconosciuti gli interni dell'appartamento [si rileva comunque che dalla semplice disamina della piantina prodotta in sede di reclamo sembrerebbe invero che l'appartamento offre un comfort tutt'altro che di standard medio: basti pensare che l'appartamento è dotato pure di uno spazio, in uno dei bagni adibito ad “ hammam ”] come anche non sono note le rifiniture degli altri presi in considerazione. 4.6.2. Si rileva anche che, ancorché non direttamente sollevato dai ricorrenti, l'UT non sembra aver messo loro a disposizione, salvaguardando evidentemente il segreto fiscale degli altri contribuenti interessati, i dati relativi alle pigioni incassate dalle PPP in affitto. Evidentemente, diversamente dall'opinione dei ricorrenti, il dato inerente l'affitto delle altre PPP - all'interno del medesimo condominio edificato nel 2013 - appare con ogni evidenza, un'adeguata base di riferimento per comprendere quello che avrebbe potuto essere l'ipotetico affitto per l'appartamento di loro proprietà, senza dover fare capo agli annunci immobiliari di altre proprietà (alcune delle quali situate in zone assolutamente non comparabili con l'ubicazione e lo standard di pregio dell'immobile di via _____) risalenti inoltre a periodi fiscali posteriori al 2015 ed al 2016. Spetterà pertanto all'autorità fiscale permettere ai ricorrenti di consultare i dati sui quali l'UT ha basato le proprie conclusioni e i propri calcoli per determinare il valore locativo e concedere a quest'ultimi di poter presentare le proprie osservazioni, in base al principio costituzionale garantito dall'art. 29 Cost. e dagli art. 114 cpv. 2 LIFD e 187 cpv. 2 LT. In tal senso spetterà comunque all'autorità fiscale verificare, con la collaborazione dei contribuenti, se effettivamente gli appartamenti presi in considerazione offrono standard diversi. In assenza di dati chiari l'autorità fiscale dovrà inoltre valutare l'eventuale possibilità di procedere ad una perizia immobiliare atta a dipanare ogni divergenza relativa al valore locativo della PPP _____ fondo base RFD _____ (in applicazione degli art. 123 LIFD e 197 LT). Reddito mobiliare 5. 5.1. I ricorrenti contestano altresì, per entrambi i periodi fiscali, l'aggiunta di un reddito mobiliare, pari agli interessi passivi pagati a _____, per il prestito contratto, utilizzato, secondo la tesi dell'autorità fiscale, per finanziare un prestito concesso alla _____. L'autorità fiscale, per imporre tale reddito, si basa sulla sentenza CDT di cui all'inc. _____ del 27.10.1995. I contribuenti contestano l'interpretazione dell'autorità fiscale indicando, nel ricorso “ (...). Sono stati aggiunti al reddito dei titoli l'equivalente degli interessi ipotecari pagati con la motivazione che sarebbero stati prestati alla _____, società del contribuente. (...) il prestito era già

in essere prima dell'acquisto dell'appartamento. L'ipoteca è stata fatta non per finanziare la società ma bensì per acquistare l'appartamento". 5.2. 5.2.1. Dalla ricostruzione degli atti si ha che RI 1 ha esercitato il proprio diritto di compera per l'acquisto della PPP _____ di cui al fondo base _____ RFD _____ il 28.11.2014. Ora non è dato sapere quando il contribuente ha stipulato il contratto di mutuo ipotecario: tuttavia l'estratto dei debiti – prestiti di _____ va dal periodo 1° 4.2014 al 31.12.2014 e viene comunque indicato "Ferma Ipoteca Fissa _____ CHF 26.11.2014 – 26.11.2021". 5.2.2. Dalla scheda contabile relativa al prestito concesso da RI 1 alla _____, si può notare come il 3.4.2014 ed 17.6.2014 il contribuente abbia effettuato due ulteriori versamenti (a titolo di prestiti) a favore della società di rispettivi fr. 100'000.- il primo e di fr. 1'720'000.- il secondo. Per poter giungere alla conclusione dell'UT, e quindi imporre un reddito mobiliare pari agli interessi passivi a _____, occorre verificare che l'ulteriore versamento erogato a favore della società di complessivi fr. 1'730'000.- avvenuto nel corso del 2014 provenga dal mutuo contratto con _____, per escludere che i soldi derivino dal conto già preesistente a fine 2013, sempre aperto presso _____ (conto n. _____, con un importo di fr. 1'911'683.- al 31.12.2013). In altri termini occorre comprendere come sono stati utilizzati i soldi legati al mutuo ipotecario. Per far questo è necessario disporre della documentazione completa relativa al contratto di mutuo ipotecario, come anche l'estratto conto completo del conto n. _____ presso _____). In assenza di tali ulteriori elementi la Camera non può ancora concludere, come fa l'autorità fiscale per l'imposizione dei redditi da sostanza mobiliare pari agli interessi passivi pagati a Banca Stato per l'ipoteca. 5.3. Spetterà pertanto all'autorità fiscale richiedere tutta la documentazione indicata e poi confermare o meno l'impostazione giuridica della precedente decisione. 6. Il ricorso è evaso ai sensi dei considerandi. Le decisioni di tassazione IC/IFD su reclamo 2015 e 2016 sono annullate e gli atti sono ritornati all'autorità fiscale affinché emani delle nuove decisioni, dopo aver proceduto ai necessari approfondimenti del caso. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è evaso ai sensi dei considerandi . § Di conseguenza, le decisioni di tassazione IC/IFD su reclamo 2015 e 2016 sono annullate e gli atti sono ritornati all'autorità fiscale affinché emani delle nuove decisioni, dopo aver proceduto ai necessari approfondimenti del caso. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Contro il presente giudizio _____ Copia per conoscenza: - municipio di _____ per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: La segretari a :

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; cfr. sentenza TF 2C_757/2015 dell'8.12.2016, consid. 2), 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.).