

# **TI\_GERICHTE 80.2021.153 vom 18. Januar 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-01-18, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2021.153](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2021.153)

FR: TI\_GERICHTE 80.2021.153 du 18 janvier 2022

IT: TI\_GERICHTE 80.2021.153 del 18 gennaio 2022

## **Regeste**

Deduzioni: spese di manutenzione immobili, deduzione forfetaria, non uso commerciale, locazione appartamento e parcheggi

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Il ricorrente chiede preliminarmente la concessione dell'effetto sospensivo al ricorso e di beneficiare di un " termine suppletorio di giorni 60 " al fine di " predisporre una memoria integrativa ".

### **E. 1.2**

Per quanto concerne il primo aspetto, con l'evasione del gravame, la domanda di concessione dell'effetto sospensivo è divenuta priva d'oggetto. Si ricorda tuttavia che il termine di pagamento delle imposte non muta anche se il contribuente ha presentato un reclamo o un ricorso contro la tassazione (articoli 161 cpv. 5 LIFD e 240 cpv. 6 LT). Di conseguenza, gli interessi di mora sono dovuti dal debitore d'imposta per gli importi che non ha versato entro il termine prefissato, in base agli artt. 243 LT e 164 LIFD, sicché né il reclamo né il ricorso hanno effetto sospensivo in questo senso. Nella procedura d'esecuzione, tuttavia, solo le decisioni di tassazione cresciute in giudicato esplicano gli stessi effetti di una sentenza giudiziaria esecutiva (articoli 165 cpv. 3 e 244 cpv.3 LT). Se l'obiettivo del ricorrente era di sospendere la procedura esecutiva, la domanda di concessione dell'effetto sospensivo era dunque superflua.

### **E. 1.3.1**

In relazione al "termine suppletorio", in virtù degli artt. 227 cpv. 1 LT e 140 cpv. 1 LIFD, il contribuente può impugnare con ricorso scritto la decisione su reclamo dell'autorità di tassazione, entro trenta giorni dalla notifica. Conformemente agli artt. 192 cpv. 1 LT e 119 cpv. 1 LIFD, i termini stabiliti dalla legge, come nella fattispecie concreta, sono perentori e quindi, non prorogabili. Tuttavia, ai sensi degli artt. 192 cpv. 5 LT e 133 cpv. 3 LIFD, è concessa la restituzione dei termini se è provato che l'inosservanza degli stessi è da attribuire a servizio militare o a servizio civile, a malattia, ad assenza dal Cantone o ad altri motivi gravi riguardanti il contribuente o il suo rappresentante.

### **E. 1.3.2**

Nel caso concreto, la rappresentante del contribuente chiede di poter beneficiare di un " termine suppletorio ", poiché avrebbe ricevuto il mandato dal signor RI 1 unicamente il 2 luglio 2021. Data che coincide con l'inoltro del ricorso a questa Camera. Orbene, risulta chiaro, ai sensi dei considerandi che precedono, che la richiesta formulata dal ricorrente non può essere accolta, essendo il termine per presentare ricorso perentorio e non sussistendo

alcun motivo di restituzione del termine. II. Applicabilità della Circolare n. 7 dell'aprile 2011 o 2020

### **E. 2.1**

Nel merito del ricorso, il contribuente sostiene che alla fattispecie concreta sia applicabile la Circolare n. 7/2010 dell'aprile 2011 e non quella dell'aprile 2020. Di conseguenza, ritiene i riferimenti adottati dall'autorità di tassazione non corretti.

### **E. 2.2**

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, in linea di principio le circolari non hanno forza di legge e non vincolano né gli amministrati né i tribunali e nemmeno la stessa amministrazione (DTF 138 II 536 consid. 5.4.3 pag. 543; 136 V 295 consid. 5.7 pag. 308; 133 II 305 consid. 8.1 pag. 315; sentenze del TF n. 2C\_116/2013 e 2C\_117/2013 del 2 settembre 2013 consid. 3.7.1). Visto però che esse tendono ad esplicitare l'interpretazione di determinate disposizioni legali, al fine di favorirne un'applicazione uniforme, ne va tenuto conto nella misura in cui propongono un'interpretazione corretta ed adeguata dei disposti applicabili (sentenze del TF del TF n. 2C\_216/2014 del 15 settembre 2016; n. 2C\_95/2011 dell'11 ottobre 2011 consid. 2.3 in: RDAF 2012 II p. 72 e 2C\_103/2009 del 10 luglio 2009 consid. 2.2 in: RF 64/2009 p. 906). In considerazione della sua natura giuridica di ordinanza amministrativa, una circolare si applica immediatamente a tutti i casi ancora aperti, a meno che essa stessa non preveda un regime transitorio (Locher, Kommentar zum DBG, vol. III, Basilea 2015, n. 35 ad art. 102 LIFD, p. 65).

### **E. 2.3**

In linea di principio, una nuova giurisprudenza si applica subito e in tutti i casi. Non vale solo per i casi futuri, bensì per tutti quelli ancora pendenti nel momento in cui interviene il cambiamento. Cambiamenti di prassi e prassi definite per la prima volta producono i loro effetti pertanto, anche nel diritto tributario, a tutti i casi che non si sono ancora conclusi con una tassazione passata in giudicato. Nei confronti di un cambiamento di prassi, che concerne il diritto sostanziale, non vi è alcuna tutela generale dell'affidamento. Diverso è il caso in cui il mantenimento della prassi precedente sia stato garantito individualmente oppure se l'autorità ha in altro modo suscitato una simile aspettativa (sentenza del TF n. 2C\_199/2017 del 12 giugno 2018 consid. 3.5 e giurisprudenza citata).

### **E. 2.4**

Come si vede, il principio di irretroattività della normativa tributaria, invocato dall'insorgente, non può essere considerato nel caso in esame, non essendo intervenuta alcuna modifica della legge. In ogni caso, la decisione dell'autorità di tassazione non sarebbe stata diversa, se fosse stata applicata una precedente versione della Circolare n. 7 della Divisione delle contribuzioni. Sui principi che concernono la deducibilità dei costi litigiosi, la nuova versione della circolare non ha apportato alcuna modifica. In ogni caso, neppure il ricorrente pretende che, nel momento in cui ha sostenuto le spese chieste in deduzione, l'autorità di tassazione gli abbia garantito il diritto di poter dedurre i costi sostenuti. Su questo punto, il ricorso è pertanto destituito di fondamento. III. Deduzione spese di "gestione e manutenzione immobili"

#### **E. 3.1.1**

Secondo l'art. 32 cpv. 2 LIFD, il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi

d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi. Analoga disposizione esiste a livello cantonale, anche se l'art. 31 cpv. 2 LT non disciplina espressamente le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione.

### **E. 3.1.2**

Le spese di gestione di un immobile (in particolare, quelle per la pulizia, l'illuminazione ed il riscaldamento delle parti comuni di uno stabile e quelle per l'acqua potabile e la raccolta dei rifiuti) costituiscono spese per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia e possono essere dedotte dal reddito, eccezionalmente, alla condizione che gravino un contribuente che a sua volta le trasferisce su una o più persone per cui costituiscono costi di mantenimento effettivi, come si verifica nel caso del proprietario che cede in locazione un immobile e riceve quale corrispettivo la pigione oltre all'indennizzo per i costi accessori, ma non quando è il proprietario ad abitare la propria casa, nel quale caso i costi che verrebbero traslati sugli inquilini non sono di solito compresi nel calcolo del valore locativo ed il contribuente che abita la propria casa non ha pertanto il diritto alla deduzione degli stessi (cfr. p. es. la sentenza CDT n. 80.2002.200 del 20 gennaio 2003 in re K. e giurisprudenza e dottrina citate; inoltre la sentenza del Tribunale federale del 15 luglio 2005, n. 2A.683/2004, in ASA 77 p. 161 = StE 2006 B 25.6 n. 53 = RDAF 2005 II 502 consid. 2.5).

### **E. 3.1.3**

Anche la Circolare n. 7/2020 della Divisione cantonale delle contribuzioni distingue, nell'ambito della deduzione delle spese effettive tra immobili della sostanza privata destinati all'abitazione primaria o secondaria del contribuente (e quindi imposti in base al valore locativo) e immobili locati a terzi (e quindi imposti in base al reddito conseguito): in caso di imposizione del valore locativo, le spese di gestione non sono deducibili poiché costituiscono spese per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia. Ma anche nel caso in cui l'immobile è locato a terzi, le spese in questione non dovrebbero più figurare fra le spese chieste in deduzione dal proprietario dell'immobile. Di regola infatti le spese accessorie non sono incluse nella pigione ma vengono pagate separatamente dagli inquilini. La deduzione è ammessa solo se le spese accessorie sono comprese nella pigione (pigione "tutto compreso"). La Circolare menziona in particolare le spese di gestione seguenti: - le spese d'acqua potabile e d'acqua industriale; - le spese per le revisioni periodiche degli impianti/abbonamenti di servizio revisione impianti (ascensore, tank olio combustibile, riscaldamento, bruciatore, climatizzazione, lavatrice, ecc.); - le spese per la disinfezione e disinfestazione; - le spese di fognatura, ritiro spazzatura e depurazione; - le spese di illuminazione e pulizia scale e vani comuni; - le spese per la manutenzione corrente del giardino; - le spese per l'acquisto dell'olio combustibile di riscaldamento e le spese per il riscaldamento in genere; - le spese di servizio di portineria e di custodia; - le spese per lo sgombero della neve; - le spese d'elettricità; - le spese d'acqua, d'acquisto di prodotti chimici, di pulizia filtri e vasca delle piscine; - le spese di mantenimento corrente dell'appartamento (sostituzione di lampadine, pulizia, mobilio,...). (cfr. Circolare n. 7/2020 dell'aprile 2020, cifra 3.3).

### **E. 3.1.4**

Il signor RI 1 chiede che gli venga accordata la deduzione delle spese di "gestione e manutenzione immobili" fatta valere nel corso della procedura e meglio, di complessivi fr. 69'208.38, ripartiti nel modo seguente: Immobile \_\_\_\_\_ Data Descrizione Somma  
31.12.2018 Spese Condominiale 21'281.20 31.12.2018 Interessi di mora \_\_\_\_\_

1'210.00 2018 AIL 83.00 2018 Pretura 2'700.00 29.11.2018 Perito \_\_\_\_\_ 508.00  
 18.01.2018 Catef 46.00 2018 Posta 50.00 11.01.2018 DAS Assicurazioni 587.00  
 17.11.2017 AXA Assicurazioni 225.00 03.05.2018 TCS Assicurazione 20.00 2018 Inter  
 Discount 102.00 2018 Spese ufficio swisscom 999.25 2018 Spese Gas 296.00 28'107.45  
 Immobile La \_\_\_\_\_ Descrizione Somma Spese condominiale 21'958.47 Catef 46.00  
 Posta 50.00 Pulizia 6'500.00 Canon Interdiscount 102.00 Axa Assicurazione giuridica  
 Immobiliare 225.00 Axa persone professionale 100.00 Axa Economia domestica 930.60  
 Axa Immobiliare Cose Bar 685.65 AXA Assicurazione cose ufficio 364.70 DAS  
 Assicurazione 587.00 TCS Assicurazione 20.00 TCS Assicurazione Persone giuridiche  
 64.00 Elettro 4 385.95 TV Cavo 469.55 OBI WC 134.90 Spese Condominio Garage 150.00  
 28.02.2018 AIL Ufficio PPP -- La \_\_\_\_\_ 46.20 21.05.2018 AIL Ufficio PPP -- La  
 \_\_\_\_\_ 50.00 21.08.2018 AIL Ufficio PPP -- La \_\_\_\_\_ 50.00 21.11.2018 AIL  
 Ufficio PPP -- La \_\_\_\_\_ 50.00 08.11.2018 IBA Carta stampa 178.65 02.02.2018  
 Mister Minit Chiave 33.50 04.04.2018 Mister Minit Chiave 91.36 09.03.2018 PCMacWire  
 299.00 25.05.2018 AffittoGarageTrim1/2018 \_\_\_\_\_ 450.00 11.06.2018  
 AffittoGARageTrim2/2018 \_\_\_\_\_ 450.00 10.08.2018 Billag 187.95 Swisscom Ufficio  
 999.25 35'659.73 Immobile- \_\_\_\_\_ Descrizione Somma 30.11.2017 Spese  
 condominiale \_\_\_\_\_ 1'218.00 02.07.2018 Spese condominiale \_\_\_\_\_ 980.00  
 02.05.2018 Spese condominiale \_\_\_\_\_ 98.00 16.01.2018 Catef 46.00 2018 Posta  
 50.00 28.06.2018 Tassa raccolta rifiuti 351.10 08.06.2018 Tassa contributi di miglioria  
 677.80 08.06.2018 Tassa contributi di miglioria 45.10 11.01.2018 DAS Assicurazioni  
 587.00 17.11.2017 AXA Assicurazioni Immobiliari 225.00 03.05.2018 TCS Assicurazione  
 immobiliari 20.00 2018 Interdiscount 102.00 2018 TCS Assicurazione Persone giuridiche  
 64.00 Swisscom ufficio da ripartire 999.25 Differenze spese condominiali 41.95 5'441.20

### **E. 3.2.1**

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. ad esempio DTF 133 II 153). Per quanto concerne le spese deducibili dal reddito imponibile – come nel presente gravame – l'onere della prova è pertanto a carico del contribuente (cfr. tra tante, sentenza del TF n. 2C\_112/2014 del 15 settembre 2014 consid. 4.1.). Il contribuente non può unicamente affermare, bensì deve pure documentare (cfr. ad esempio DTF 140 II 248 consid. 3.5. e sentenza del TF n. 2C\_871/2016 dell'11 luglio 2016) i costi sostenuti.

### **E. 3.2.2**

Nella procedura fiscale inoltre, 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 di imposta e procede a tutte le indagini necessarie (artt. 204 cpv. 1 LT e 130 cpv. 1 LIFD), senza essere in particolare vincolata agli elementi imponibili riconosciuti o dichiarati dai contribuenti (cfr. ad esempio sentenza del TF n. 2A.105/2007 del 3 settembre 2007). La procedura fiscale è poi retta anche dal principio di collaborazione. Le autorità di tassazione accertano con il contribuente le condizioni di fatto o di diritto determinanti per un'imposizione completa ed esatta. A tal proposito, il contribuente deve, in particolare, compilare il modulo in modo completo e veritiero (artt. 198 cpv. 2 LT e 124 cpv. 2 LIFD) e fornire i documenti necessari (artt. 199 LT e 125 LIFD). Lo stesso deve inoltre produrre, a domanda dell'autorità di tassazione, informazioni orali e scritte,

specialmente quando, vista la dichiarazione d'imposta, sorgono delle questioni in relazione ai redditi, alle spese di acquisizione, dell'evoluzione del patrimonio (artt. 200 cpv. 2 LT e 126 cpv. 2 LIFD). Al contribuente incombe quindi la responsabilità dell'esattezza della sua dichiarazione (cfr. sentenze del TF n. 2C\_980/2017 del 28 giugno 2018 consid. 5.3. e n. 2C\_710/2016 del 25 agosto 2016, consid. 6.2. con riferimenti ivi citati).

#### **E. 3.3.1.1**

Come precedentemente illustrato, nel caso in cui l'immobile è locato a terzi, le spese di gestione possono essere poste in deduzione unicamente se non vengono pagate separatamente, quali spese accessorie, dagli inquilini. Nella fattispecie concreta, da un'analisi dei contratti di locazione allegati dal contribuente, si evince che i conduttori sono tenuti a corrispondere, oltre alla pigione, anche un importo relativo alle spese accessorie. Inoltre, è lo stesso signor RI 1 ad affermare, nel proprio ricorso, che le spese condominiali venivano poi "rifiute dagli inquilini". Di conseguenza, le "spese condominiali", gli "interessi di mora \_\_\_\_\_", i costi "AIL", le "spese Gas", "TV Cavo" e la "tassa raccolta rifiuti" – essendo spese accessorie – non sono ammesse in deduzione. A titolo puramente abbondanziale, si sottolinea che i documenti agli atti non permettono nemmeno di chiarire in quale misura i costi fatti valere si riferiscano all'appartamento che funge da abitazione personale del ricorrente.

#### **E. 3.3.1.2**

Nella fattispecie in esame, il contribuente indicava nella propria dichiarazione d'imposta fr. 129'804.- quali affitti incassati (fr. 36'285.- derivanti dall'immobile sito a \_\_\_\_\_, Paradiso; fr. 63'145.- derivanti dall'immobile sito a \_\_\_\_\_, Lugano e fr. 30'374.- derivanti dall'immobile sito a \_\_\_\_\_, Lugano). Tale importo è stato ripreso dall'autorità fiscale in sede di decisione di tassazione, avendo ritenuto le indicazioni del contribuente complete ed esatte ai sensi degli artt. 198 cpv. 2, 199 e 200 cpv. 2 LT rispettivamente degli artt. 124 cpv. 2, 125 e 126 cpv. 2 LIFD. Neppure nel proprio reclamo l'insorgente ha contestato l'ammontare complessivo delle pigioni, limitandosi a chiedere, per quanto qui di interesse, la deduzione di ulteriori fr. 2'182.66, rispetto a quelli già fatti valere con la dichiarazione, quali "spese di gestione e manutenzione immobili". Anche quando ha risposto alla richiesta di documentazione formulata dall'autorità di tassazione, il contribuente non ha sollevato il tema, che è stato invece messo in discussione soltanto in sede di ricorso. Solo con la presentazione del ricorso il ricorrente sostiene di "aver sempre allestito la dichiarazione di imposta indicando – anziché le pigioni nette – come reddito gli affitti inclusivi delle spese condominiali e richiedendo al contempo la deducibilità – come spese di gestione a manutenzione – delle spese condominiali poi rifiute dagli inquilini". A tal proposito, il contribuente censura l'agire dell'UT, che non avrebbe individuato correttamente il "reale reddito netto immobiliare". Tale critica non trova tuttavia riscontro negli atti. L'ammontare delle spese condominiali è tale da doversi escludere che le stesse siano state aggiunte all'ammontare delle pigioni dichiarate. Per esempio, le due unità del condominio in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ sono state cedute in locazione, rispettivamente, per fr. 14'648.- l'una e per fr. 45'197.- l'altra; nello stesso immobile vi è poi l'abitazione dello stesso contribuente. Le spese condominiali ammontano a ben fr. 21'958.47. Dai contratti di locazione allegati la pigione annua risulta ammontare, rispettivamente a fr. 41'400.- e a fr. 14'400.-. Sebbene gli importi non corrispondano esattamente a quelli dichiarati, si deve escludere che il contribuente abbia aggiunto a quanto incassato le spese condominiali. In ogni caso, neppure con il ricorso il contribuente ha

presentato un conteggio preciso dei redditi immobiliari dichiarati, ma si è limitato a chiedere “ l’annullamento della decisione [...] adoperandosi con l’Ufficio di Tassazione, mediante l’aiuto di professionisti, a determinare correttamente il reddito immobiliare netto delle spese condominiali ”. Pertanto, alla luce dei motivi suesposti, il reddito da locazione, accertato dall’autorità di tassazione, viene confermato anche in questa sede.

### **E. 3.3.2**

Per quanto concerne le spese condominiali, il ricorrente non ha prodotto dei conteggi completi, che permettano di individuare eventuali spese di manutenzione in senso stretto che vi fossero incluse. Nel caso del condominio di via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, si evince perlomeno la quota che corrisponde al versamento nel fondo di rinnovo. L’Ufficio di tassazione ha ammesso in deduzione pertanto l’importo di fr. 4’155.-. Siccome neppure con il ricorso l’insorgente ha fornito ulteriori indicazioni in merito alla natura delle rimanenti spese condominiali, non è possibile ammetterle in deduzione di più.

### **E. 3.3.3**

In merito ai premi d’assicurazione per l’economia domestica, per il mobilio e i premi di assicurazione di responsabilità civile privata, si evidenzia che questi – così come quelli riferiti all’assicurazione di protezione giuridica – non sono deducibili (Circolare n. 7/2020 dell’aprile 2020, p. 7 e sentenza della CDT n. 80.2016.111 del 21 giugno 2016, consid. 3.3.). Deducibili sono invece i premi d’assicurazione contro gli incendi, i danni dell’acqua, le rotture vetri, la grandine, di responsabilità civile per immobili (Circolare n. 7/2020 dell’aprile 2020, p. 7). Pertanto, i costi fatti valere dal contribuente relativi alle diverse assicurazioni di protezione giuridica stipulate (cfr. “DAS Assicurazioni”, “AXA Assicurazioni”, “TCS Assicurazione [Immobiliare]”, “AXA Assicurazione giuridica Immobiliare”, “AXA persone professionale”, “TCS Assicurazione persone giuridiche”) rispettivamente quelli inerenti i premi per l’economia domestica e per il mobilio (“AXA Economia Domestica”, “Axa Immobiliare Cose Bar”, “Axa Assicurazione cose ufficio”) non possono essere concessi in deduzione quali spese di gestione e manutenzione immobili.

### **E. 3.3.4**

In virtù dell’onere della prova di cui si è già detto, i costi denominati “Pretura”, “Perito \_\_\_\_\_”, “Spese ufficio swisscom”, “IBA Carta stampa”, “Mister Minit Chiave”, “PCMacWire”, “AffittoGarageTrim1/2018 \_\_\_\_\_”, “AffittoGarageTrim2/2018 \_\_\_\_\_”, “Pulizia”, “Billag” non possono essere ammessi in deduzione. Infatti, i documenti agli atti e le informazioni fornite dal contribuente non permettono di stabilire la natura di queste spese e meglio, se rientrano o meno tra i costi individuali del contribuente.

### **E. 3.3.5**

I contributi di miglioria fatti valere in deduzione dal ricorrente non sono deducibili. Gli stessi sono infatti destinati a finanziare costruzioni che apportano un maggior valore al fondo. Tali interventi hanno carattere di investimento e non di manutenzione (cfr. Circolare n. 7/2020 dell’aprile 2020, p. 8).

### **E. 3.3.6**

L’autorità di tassazione – alla luce dei considerandi che precedono ed in particolare, in assenza di documentazione dettagliata e di valide e comprovate spiegazioni da parte del contribuente – ha comunque accordato all’insorgente la deduzione di fr. 7’542.-, quali “spese di gestione e manutenzione immobili”. Pertanto, si deve concludere che la decisione

impugnata merita di essere confermata. IV. Deduzione del forfait

#### **E. 4.1**

Il contribuente chiede, in via subordinata, che gli venga concessa almeno la deduzione forfettaria del 20%.

#### **E. 4.2**

Per facilitare il lavoro dell'autorità fiscale e del contribuente, invece della somma effettiva delle spese e dei premi concernenti immobili privati, il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva, decisa dal Consiglio di Stato rispettivamente dal Consiglio federale (artt. 31 cpv. 4 LT e 32 cpv. 4 LIFD). Non è tuttavia possibile ricorrere della deduzione complessiva per beni immobili utilizzati da terzi principalmente a fini commerciali. Nel caso in cui l'immobile venga utilizzato in modo preponderante a fini commerciali, allora non vi sarà più alcuno spazio per una deduzione forfettaria, nemmeno proporzionalmente (Merlino, in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], Commentaire romand LIFD, 2 a ediz., Basilea 2017, n. 109 ad art. 32 LIFD con riferimenti citati). Pertanto, per stabilire se il ricorrente abbia diritto alla deduzione forfettaria delle spese di manutenzione, si tratta conseguentemente di definire la natura degli immobili (cfr. anche Arnold, Geschäfts- und Privatvermögen im schweizerischen Einkommenssteuerrecht, in ASA 75, p. 267 s.).

#### **E. 4.3**

Sono considerati commerciali gli immobili destinati principalmente a tali scopi. Per la determinazione della parte commerciale od abitativa ci si basa sulla proporzione esistente fra le pigioni delle unità commerciali e quelle delle unità abitative. Quando quelle "commerciali" sono superiori al 50% del reddito totale si ritiene che l'immobile sia principalmente utilizzato a fini commerciali (cfr. Circolare n. 7/2020 dell'aprile 2020, pp. 13 e 14).

#### **E. 4.4**

In relazione all'immobile di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, si evidenzia che non vi è alcuno spazio per chiedere in deduzione il forfait. Infatti, lo stesso è utilizzato quale negozio (cfr. dichiarazione di imposta – Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare). Alla stessa conclusione si giunge analizzando la dichiarazione di imposta relativamente all'immobile sito a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_: il valore locativo dell'abitazione primaria ammonta a fr. 13'000.-, gli affitti relativi alla parte abitativa concessa in locazione sono pari a fr. 14'648.-, i posteggi sono concessi in locazione per fr. 3'300 e una parte dell'immobile è utilizzata a fini commerciali per fr. 45'195.-. Ne risulta che le pigioni incassate a fini commerciali sono superiori rispetto a quelle delle unità abitative. Diverso il caso dell'immobile che sorge in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Per la parte adibita a parcheggi, il contribuente incassa "affitti" per fr. 15'254.-, mentre dalla locazione di un'abitazione percepisce un reddito di fr. 15'120.-. Poiché in tal modo non vi è alcun uso commerciale dell'immobile, per quest'ultimo può essere ammessa la deduzione forfettaria nella misura del 20%, cioè di fr. 6'074.80.

#### **E. 4.5**

Di conseguenza, la richiesta, formulata in subordine dal contribuente, può essere accolta parzialmente.

#### **E. 5**

Il ricorso è solo parzialmente accolto. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico del ricorrente, in misura proporzionale alla sua soccombenza. Per questi motivi, visti per le spese gli artt. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto . § Di conseguenza, la decisione dopo reclamo del 3 giugno 2021 è riformata nel senso che, per l'immobile di via \_\_\_\_\_, invece delle spese effettive di fr. 1'153.–, è ammessa la deduzione forfetaria di fr. 6'075.–. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di \_\_\_\_\_ fr. 2'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.– per un totale di \_\_\_\_\_ fr. 2'100.– sono a carico del ricorrente nella misura di 5/6 (fr. 1'750.–). 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.