

# **TI\_GERICHTE 80.2021.288 vom 27. Oktober 2021**

TI Tribunale d'appello, 2021-10-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2021.288\\_d20211027](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2021.288_d20211027)

FR: TI\_GERICHTE 80.2021.288 du 27 octobre 2021

IT: TI\_GERICHTE 80.2021.288 del 27 ottobre 2021

## **Regeste**

Imposta sulla sostanza: sostanza determinante per l'aliquota, immobili all'estero, valutazione in base al reddito catastale nello Stato di situazione, conversione in franchi al corso del periodo fiscale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le persone fisiche sono assoggettate all'imposta in virtù della loro appartenenza personale quando hanno domicilio o dimora fiscale in Svizzera (art. 3 cpv. 1 LIFD; per l'imposta cantonale, art. 2 cpv. 1 LT). L'assoggettamento in virtù dell'appartenenza personale è illimitato; esso non si estende tuttavia alle imprese, agli stabilimenti d'impresa e ai fondi siti all'estero (art. 6 cpv. 1 LIFD; per l'imposta cantonale, cfr. art. 5 cpv. 1 LT). In quanto elemento imponibile in Svizzera (art. 21 cpv. 1 lett. b LIFD e art. 20 cpv. 1 lett. b LT), il valore locativo del fondo viene tuttavia preso in considerazione per la determinazione dell'aliquota dei contribuenti, sia per l'IFD sia per l'IC (esenzione con riserva di progressività; art. 7 cpv. 1 LIFD; decisione TF 2C\_829/2016 e 2C\_830/2016 del 10 maggio 2017, consid. 5.1 e riferimenti; per l'imposta cantonale, art. 6 cpv. 1 LT). Per l'imposta cantonale, inoltre, il valore dell'immobile all'estero viene considerato per la determinazione dell'aliquota che serve per calcolare l'imposta sulla sostanza. Secondo l'art. 42 cpv. 1 LT, gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale. La Convenzione tra la Confederazione Svizzera e la Repubblica Italiana per evitare le doppie imposizioni e per regolare talune altre questioni in materia di imposte sul reddito e sul patrimonio (RS 0.672.945.41), prevede al suo articolo 6 paragrafo 1, che i redditi derivanti da beni immobili sono imponibili nello Stato contraente in cui detti beni sono situati. Giusta l'art. 24 cifra 3 della medesima Convenzione, se un residente della Svizzera percepisce redditi o possiede un patrimonio che, conformemente alle disposizioni della Convenzione, sono imponibili in Italia, la Svizzera esenta da imposta detti redditi o detto patrimonio salve le disposizioni del paragrafo 4, ma può, per determinare l'imposta afferente al rimanente reddito o al rimanente patrimonio di questo residente, applicare l'aliquota corrispondente all'intero reddito o all'intero patrimonio senza tener conto dell'esenzione.

### **E. 2.1**

Nella fattispecie in esame, i ricorrenti non contestano il criterio adottato dall'autorità di tassazione per determinare il valore degli immobili siti in Italia e il relativo reddito. L'unica loro censura si riferisce al tasso di cambio applicato per convertire in franchi svizzeri i valori espressi in Euro.

### **E. 2.2**

Per quanto concerne l'imposta cantonale sulla sostanza, nella sentenza CDT n. 80.2015.225/226 del 21.12.2017, in RtiD I-2018 n. 4t, la Camera di diritto tributario ha ritenuto corretto prendere in considerazione per il calcolo dell'aliquota dell'imposta sulla sostanza, il valore catastale stabilito a partire dai dati ricavati dalla "visura storica per l'immobile" rilasciata dall'Agenzia delle entrate italiana (consid. 2.5.). La Camera ha in particolare ricordato che il valore catastale stabilito a partire dai dati ricavati dalla visura è un dato oggettivo, che proviene da un'autorità fiscale estera e che è agevolmente reperibile. Secondo le disposizioni dell'ordinamento italiano, che si riferiscono al calcolo dell'Imposta municipale sugli immobili (IMU), in vigore dal 2012, per i fabbricati iscritti in catasto il valore dell'immobile, che funge da base di calcolo del tributo, è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, dei moltiplicatori che dipendono dalla categoria catastale. In particolare, per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria <catastale> A/10), il coefficiente è 160 (sentenza CDT n. 80.2015.225/226 del 21.12.2017 consid. 2.4).

### **E. 2.3**

In relazione al valore locativo, l' art. 21 cpv. 2 LIFD sancisce che viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione al domicilio del contribuente. Secondo detta disposizione e la giurisprudenza in materia d'imposta federale diretta, il valore locativo deve essere stimato in base al valore di mercato (cfr. art. 16 cpv. 2 in fine LIFD; DTF 123 II consid. 4b), prendendo in considerazione le condizioni locali (sentenza TF n. 2C\_829/2016 e 2C\_830/2016 del 10 ottobre 2017, consid. 7.1.; sentenza TF n. 2C\_757/2015 dell'8 dicembre 2016 consid. 5.1.). Il valore locativo deve inoltre corrispondere all'ammontare che il proprietario o il detentore dei diritti di godimento dovrebbe pagare sul mercato per occupare il bene immobile nelle stesse condizioni (sentenza TF n. 2C\_829/2016 del 10 ottobre 2017, consid. 7.1 e riferimenti). Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, il valore locativo fissato dal Cantone in materia di imposta federale diretta non deve essere al di sotto del 70% (del 60% per l'imposta cantonale e comunale) del valore di mercato (sentenza TF n. 2C\_829/2016 del 10 maggio 2017 consid. 7.1. e riferimenti). Il Tribunale federale ha negato che l'art. 21 cpv. 2 LIFD, che fa riferimento alle condizioni locali, vieti di calcolare il valore locativo servendosi di un metodo forfetario basato su una percentuale del valore fiscale dell'immobile. Per quanto concerne il valore locativo di un immobile situato all'estero, il Tribunale federale ha ritenuto giustificato determinarlo nella misura di una percentuale del valore fiscale o del valore venale. L'Alta Corte ha sottolineato che l'art. 21 cpv. 2 LIFD non impone un metodo di calcolo preciso e che le stesse direttive dell'Amministrazione federale delle contribuzioni del 25 marzo 1969 concernenti la determinazione del valore locativo delle case d'abitazione (ASA 38 p. 121 ss.) prevedono che i cantoni possano fissare il valore locativo in una percentuale del valore fiscale o venale. Secondo le direttive citate, il valore locativo lordo rappresenterebbe in generale il 6% del valore fiscale o, a titolo di controllo, un rendimento netto corrispondente al 3% o al 4% del capitale proprio investito nell'immobile (sentenza TF n. 2C\_829/2016 e 2C\_830/2016 del 10 maggio 2017, consid. 7.2 e 7.3). Su questi presupposti, la Suprema Corte ha recentemente respinto il ricorso di un contribuente, proprietario di un immobile in Italia, il cui valore locativo era stato determinato nella misura del 6% del valore di stima dichiarato, ricordando che la determinazione del valore locativo in ragione di una percentuale del valore fiscale o venale di un immobile, che tiene quindi già conto anche della sua collocazione geografica, è di principio ammessa e non lede come

tale il diritto federale (sentenza 9C\_646/2022 del 7 febbraio 2023 consid. 7.4, con riferimento alle sentenze 2C\_724/2021 del 23 giugno 2022 consid. 5.3 e 7.3; 2C\_829/2016 del 10 maggio 2017 consid. 7.3, entrambe con riferimento anche alle già citate direttive dell'Amministrazione federale delle contribuzioni del 25 marzo 1969, che indica proprio come il valore locativo lordo in base alle stime cantonali corrisponde in generale al 6 % del valore fiscale).

#### **E. 2.4**

Per quanto concerne il diritto cantonale ticinese, secondo l'art. 1 del decreto esecutivo dell'11 dicembre 2019 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2020 (RL 640.210), il valore locativo 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). Per l'art. 20 cpv. 3 LT, la riduzione di cui al capoverso 2 non è invece ammessa per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza. Ora, a parte il fatto che il "valore di reddito determinato dall'Ufficio di stima" non esiste, per definizione, in relazione a immobili siti all'estero, va anche ricordato che, 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 la prassi consistente nel servirsi del valore di reddito secondo il calcolo della stima ufficiale, già applicata a partire dal periodo fiscale 2006, sulla base di una circolare della Divisione delle contribuzioni, concludendo per la sua illegalità. In una sentenza del 21 dicembre 2017 (n. 80.2015.225, in RtiD I-2018 n. 4t), la Camera di diritto tributario ha stabilito che esigenze di praticabilità impongono di stabilire il valore locativo degli immobili situati all'estero, che serve unicamente a determinare l'aliquota per il calcolo dell'imposta in Svizzera, nella misura di una percentuale del loro valore fiscale. Considerato il fatto che l'autorità fiscale ticinese deduce ancora dal valore locativo le spese di manutenzione (forfetarie), si giustifica l'applicazione del tasso del 6%, proposto dalle citate direttive dell'AFC. Il Tribunale federale ha già riconosciuto che è conforme al diritto federale superiore determinare il valore locativo relativo all'imposta cantonale allo stesso modo di quello stabilito per l'imposta federale diretta (sentenza 9C\_646/2022 del 7 febbraio 2023 consid. 8.2).

#### **E. 2.5**

Come anticipato, i ricorrenti non contestano che il valore di stima degli immobili sia calcolato a partire dal reddito catastale italiano con la formula  $\text{Reddito catastale} \times 1.05 \times 160$  e neppure che il reddito immobiliare sia stabilito nella misura del 6% del valore di stima così definito. La sola censura si riferisce al tasso di cambio applicato per la conversione di questi valori in franchi svizzeri. Mentre l'autorità di tassazione ha ripreso il valore in franchi considerato ai fini della tassazione dei periodi fiscali precedenti, gli insorgenti pretendono per contro che la conversione avvenga applicando i tassi di cambio in vigore nel periodo fiscale litigioso.

#### **E. 3.1**

Nella decisione impugnata, l'Ufficio di tassazione argomenta che il valore di stima e il valore locativo non possono essere ritenuti adeguabili alle fluttuazioni di cambio, diversamente dalle spese di manutenzione effettive. Afferma poi che "la valutazione in base

alle fluttuazioni del cambio può essere applicata solo alla sostanza mobiliare (depositi, titoli, capitali, fatture pagate, ecc.)” , mentre “i fattori di un immobile devono restare fissi o, se del caso, variare in base a nuove valutazioni ufficiali, fattispecie che non risulta nel caso in esame” .

### **E. 3.2**

Secondo gli articoli 41 cpv. 1 LIFD, 16 cpv. 1 LAID e 51 cpv. 1 LT, il reddito imponibile è determinato in base ai proventi percepiti durante il periodo fiscale. Con questi articoli, il legislatore ha stabilito il principio della periodicità dell'imposta sul reddito, secondo il quale l'imposta dovuta per un determinato periodo fiscale è calcolata sulla base del reddito realizzato durante tale periodo. Questo principio implica che il reddito sia attribuito al periodo fiscale in cui è stato conseguito. L'attribuzione di un reddito a un periodo fiscale avviene quindi in base al principio di realizzazione, che è ad esso collegato (sentenza del TF n. 2C\_683/2013 e 2C\_684/2013 del 13 febbraio 2014 consid. 6.3 e 9 e giurisprudenza citata). Per gli articoli 17 cpv. 1 LAID e 52 cpv.1 LT, la sostanza imponibile è determinata in base al suo stato alla fine del periodo fiscale o dell'assoggettamento. In tal modo, il legislatore ha stabilito il principio della data determinante e prevede che l'imposta sulla sostanza sia calcolata, dal profilo temporale, basandosi sulla situazione al 31 dicembre. Ne consegue che modifiche della situazione patrimoniale e fluttuazioni di valore, che si verificano durante il periodo fiscale, non vengono prese in considerazione ( König/Maduz , in: Zweifel/Beusch [a cura di], Kommentar zum Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 4 a ed., Basilea 2022, n. 3 ad art. 17 LAID, p. 488 s.).

### **E. 3.3**

Come già ricordato, non esiste un unico criterio per determinare il valore degli immobili all'estero e il relativo reddito. A dipendenza dei Cantoni competenti per l'imposizione e degli Stati esteri in cui sono situati gli immobili, il valore di un immobile può essere stabilito a partire dal costo storico, cioè basandosi sul prezzo di acquisto in valuta estera al corso del giorno di acquisto. Un altro metodo, applicabile in particolar modo se l'acquisto risale a molti anni prima o è avvenuto per successione, è quello della capitalizzazione e consiste nel determinare il valore di un immobile capitalizzando il suo reddito lordo effettivo o stimato a un tasso di capitalizzazione determinato. Se tuttavia l'immobile sorge in uno Stato che conosce un sistema basato sul valore fiscale, assimilabile al sistema svizzero, allora il valore dell'immobile può essere determinato a partire dal valore fiscale estero ( de le Court/Axelroud Buchmann , Questions d'évaluation pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques, in RF 66/2011 p. 900 ss.). Il metodo del costo storico può tuttavia condurre a sopravvalutazioni, non solo perché il tasso di cambio può variare anche sensibilmente negli anni successivi all'acquisto, ma pure a dipendenza di un crollo del mercato immobiliare estero. Problemi legati alle fluttuazioni del cambio possono presentarsi anche nel caso in cui sia stato applicato il metodo della capitalizzazione ( de le Court/Axelroud Buchmann , op. cit., p. 901 s.).

### **E. 3.4**

Il Tribunale federale ha già avuto modo di confrontarsi con le censure di un contribuente, proprietario di un immobile situato in Francia, il cui valore di stima era stato determinato con il metodo del costo storico. Il ricorrente lamentava, fra l'altro, il fatto che l'immobile era stato acquistato quando un Euro valeva fr. 1.55, mentre nel periodo fiscale litigioso il

cambio era sceso a fr. 1.15. Respingendo il ricorso, la Suprema Corte ha rilevato che, nel caso di immobili all'estero, non può essere compito delle autorità fiscali accertare d'ufficio i cali di prezzo rilevanti in determinate regioni estere. Non è neppure compito delle autorità fiscali indagare d'ufficio su un'eventuale variazione di valore rilevante dovuta a una manutenzione trascurata. Inoltre, ha affermato che le variazioni del tasso di cambio applicato al prezzo di acquisto inizialmente pagato in valuta estera sono solo uno dei tanti fattori che determinano il valore catastale. L'ubicazione, le attrezzature e le condizioni dell'edificio sono notoriamente fattori più significativi nel determinare il valore venale o catastale. Ragione per cui l'operato dell'autorità fiscale cantonale è stato ritenuto conforme con il diritto federale superiore (sentenza 2C\_500/2018 dell'8 aprile 2020 consid. 3.6).

### **E. 3.5**

Venendo al caso in esame, il valore venale degli immobili esteri dei ricorrenti ed il relativo reddito non sono stati determinati con il metodo del costo storico. Al contrario, sono stati stabiliti a partire dal reddito catastale determinato dall'autorità competente dello Stato di situazione degli immobili. Si deve supporre che, qualora il reddito catastale fosse stato modificato dalle autorità competenti italiane, il fisco ticinese avrebbe adeguato i valori determinanti per il calcolo dell'imposta sulla sostanza e sul reddito. Proprio perché il valore venale e il reddito degli immobili vengono determinati a partire da un valore risultante dall'accertamento svolto dall'autorità competente di uno Stato estero, è coerente con le regole relative alle basi temporali di calcolo dell'imposta che per ogni periodo fiscale si proceda alla definizione degli elementi imponibili fondandosi sui valori in vigore in quel periodo fiscale. Non si vede tuttavia perché la stessa conclusione non debba essere estesa anche al caso in cui, pur essendo rimasto inalterato il valore fiscale estero, vi è stata una fluttuazione del tasso di cambio. Per il fatto che il valore di stima e il reddito immobiliare si stabiliscono a partire da un valore fiscale accertato da un'autorità fiscale estera, deve essere considerato quello in vigore nel periodo fiscale in discussione, convertito in franchi in base al corso dello stesso periodo.

### **E. 3.6**

Una diversa soluzione non è imposta neppure dalla già menzionata sentenza del Tribunale federale n. 2C\_500/2018 dell'8 aprile 2020, cui ha fatto riferimento l'autorità di tassazione nel corso dell'udienza del 7 febbraio 2023. In primo luogo, l'Alta Corte ha esaminato la legittimità della prassi dell'autorità fiscale del Canton Soletta solo sotto il profilo del divieto dell'arbitrio, considerato l'ampio margine di manovra che il diritto federale riconosce ai Cantoni in relazione alla disciplina della stima della sostanza. In secondo luogo, la prassi del fisco del Canton Soletta prevede che il valore locativo degli immobili all'estero ammonti al 10% del valore fiscale degli immobili, il quale corrisponde a sua volta ad un terzo del prezzo di acquisto. Il metodo del prezzo storico è in tal modo temperato da una modalità di calcolo molto favorevole al contribuente. Nel caso di cui si è occupato il Tribunale federale, l'immobile era stato acquistato nel 2005 al prezzo di € 116'000.-, corrispondenti in quel momento a fr. 180'000.-, con la conseguenza che il valore fiscale ammontava a fr. 60'000.- e il valore locativo a fr. 6'000.-. Soprattutto, la fattispecie sottoposta alla Suprema Corte si basava su una valutazione intrapresa sulla base di un prezzo di costo storico e non su un valore di stima adottato da un'autorità estera.

### **E. 3.7**

Nella sentenza del 21 dicembre 2017, richiamata dai ricorrenti e già menzionata (CDT n. 80.2015.225/226 del 21.12.2017, in RtiD I-2018 n. 4t), la Camera di diritto tributario, in merito al calcolo del valore locativo di un immobile sito in Italia aveva affermato quanto segue: “ secondo il corso dell’Euro alla fine del periodo fiscale 2013, il valore in franchi svizzeri sarebbe pertanto di fr. 193'229.-- ” (consid. 2.4). Di conseguenza, senza che la questione fosse oggetto di contestazione come nella fattispecie, in quel caso era stato applicato il tasso di cambio alla fine del periodo fiscale in questione, al fine di operare la valutazione fiscale della sostanza estera. L’applicazione del tasso di cambio corrente al 31 dicembre del periodo fiscale, secondo le indicazioni dell’Amministrazione federale delle contribuzioni ai fini del calcolo dell’imposta federale diretta, è conforme alle disposizioni legali applicabili, in particolare al principio della data determinante previsto dagli articoli 17 cpv. 1 LAID e 52 cpv.1 LT.

### **E. 3.8**

Ci si domanda peraltro se la prassi dell’autorità fiscale cantonale, esposta nella decisione impugnata, secondo cui si tiene conto delle fluttuazioni di cambio solo quando si tratta di stimare la sostanza mobiliare e non invece nella valutazione degli immobili, sia compatibile con l’art. 8 Cost. Il Tribunale federale ha già affermato che la parità di trattamento, che deve essere garantita secondo l’art. 8 Cost., deve essere attuata anche fra beni mobili e immobili (sentenza 2P.97/2004 del 16 settembre 2004 consid. 4.3.2.2, con riferimento a DTF 124 I 159 consid. 2). A dipendenza dell’andamento dei tassi di cambio, la prassi differenziata potrebbe svantaggiare i proprietari di beni mobili o quelli di immobili.

### **E. 3.9**

Secondo il listino dell’AFC ( <https://www.ictax.admin.ch/extern/it.html#/ratelist/2020> , sito consultato il 15.3.2023), il 31.12.2020 un Euro valeva fr. 1.081550. Di conseguenza, il valore fiscale degli immobili dei ricorrenti è il seguente: \_\_\_\_\_ fr. 50'674.–, \_\_\_\_\_ fr. 177'406.–. Per quanto concerne il reddito, il calcolo si basa sul valore fiscale degli immobili già espresso in franchi svizzeri. Gli importi, al netto della deduzione forfetaria delle spese di manutenzione (20%), sono i seguenti: \_\_\_\_\_ fr. 2'432.–; \_\_\_\_\_ fr. 8'515.–.

### **E. 4**

. Il ricorso è accolto. Non si prelevano pertanto né tassa di giustizia né spese processuali. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . § Di conseguenza la decisione dopo reclamo IC/IFD 2020 del 1° dicembre 2021 è riformata nel senso che il valore fiscale e il reddito degli immobili esteri dei ricorrenti sono stabiliti come segue: Sostanza Reddito (netto) \_\_\_\_\_ fr. 50'674.– fr. 2'432.– \_\_\_\_\_ fr. 177'406.– fr. 8'515.– 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Contro il present Copia per conoscenza: - municipio di . per la Camera di diritto tributario del Tribunale d’appello Il presidente: La segretari a :

### **E. 25**

marzo 1969 concernenti la determinazione del valore locativo delle case d’abitazione (ASA 38 p. 121 ss.) prevedono che i cantoni possano fissare il valore locativo in una percentuale del valore fiscale o venale. Secondo le direttive citate, il valore locativo lordo rappresenterebbe in generale il 6% del valore fiscale o, a titolo di controllo, un rendimento netto corrispondente al 3% o al 4% del capitale proprio investito nell’immobile (sentenza TF n. 2C\_829/2016 e 2C\_830/2016 del 10 maggio 2017, consid. 7.2 e 7.3).

Su questi presupposti, la Suprema Corte ha recentemente respinto il ricorso di un contribuente, proprietario di un immobile in Italia, il cui valore locativo era stato determinato nella misura del 6% del valore di stima dichiarato, ricordando che la determinazione del valore locativo in ragione di una percentuale del valore fiscale o venale di un immobile, che tiene quindi già conto anche della sua collocazione geografica, è di principio ammessa e non lede come tale il diritto federale (sentenza 9C\_646/2022 del 7 febbraio 2023 consid. 7.4, con riferimento alle sentenze 2C\_724/2021 del 23 giugno 2022 consid. 5.3 e 7.3; 2C\_829/2016 del 10 maggio 2017 consid. 7.3, entrambe con riferimento anche alle già citate direttive dell'Amministrazione federale delle contribuzioni del 25 marzo 1969, che indica proprio come il valore locativo lordo in base alle stime cantonali corrisponde in generale al 6 % del valore fiscale).

2.4.

Per quanto concerne il diritto cantonale ticinese, secondo l'art. 1 del decreto esecutivo dell'11 dicembre 2019 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2020 (RL 640.210), il valore locativo 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). Per l'art. 20 cpv. 3 LT, la riduzione di cui al capoverso 2 non è invece ammessa per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza.

Ora, a parte il fatto che il valore di reddito determinato dall'Ufficio di stima non esiste, per definizione, in relazione a immobili siti all'estero, va anche ricordato che, 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 la prassi consistente nel servirsi del valore di reddito secondo il calcolo della stima ufficiale, già applicata a partire dal periodo fiscale 2006, sulla base di una circolare della Divisione delle contribuzioni, concludendo per la sua illegalità.

In una sentenza del 21 dicembre 2017 (n. 80.2015.225, in RtiD I-2018 n. 4t), la Camera di diritto tributario ha stabilito che esigenze di praticabilità impongono di stabilire il valore locativo degli immobili situati all'estero, che serve unicamente a determinare l'aliquota per il calcolo dell'imposta in Svizzera, nella misura di una percentuale del loro valore fiscale. Considerato il fatto che l'autorità fiscale ticinese deduce ancora dal valore locativo le spese di manutenzione (forfetarie), si giustifica l'applicazione del tasso del 6%, proposto dalle citate direttive dell'AFC.

Il Tribunale federale ha già riconosciuto che è conforme al diritto federale superiore determinare il valore locativo relativo all'imposta cantonale allo stesso modo di quello stabilito per l'imposta federale diretta (sentenza 9C\_646/2022 del 7 febbraio 2023 consid. 8.2).

- municipio di .

per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello

Il presidente: Lasegretaria:

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