

TI_GERICHTE 80.2022.225 vom 27. Juli 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-07-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2022.225

FR: TI_GERICHTE 80.2022.225 du 27 juillet 2022

IT: TI_GERICHTE 80.2022.225 del 27 luglio 2022

Erwägungen

E. 21

dicembre 2017. Per il periodo fiscale 2017, il reddito imponibile è stato determinato in fr. 276'100.– per l'IC e in fr. 290'600.– per l'IFD, mentre il reddito determinante per l'aliquota, rispettivamente, in fr. 323'000.– e fr. 325'900.–; la sostanza imponibile è stata commisurata in fr. 2'620'000.– e quella determinante per l'aliquota in fr. 3'494'000.–. Per il periodo fiscale 2018, il reddito imponibile è stato determinato in fr. 256'100.– per l'IC e in fr. 270'400.– per l'IFD, mentre il reddito determinante per l'aliquota, rispettivamente, in fr. 302'500.– e fr. 305'400.–; la sostanza imponibile è stata commisurata in fr. 2'224'000.– e quella determinante per l'aliquota in fr. 3'063'000.–. E. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, i coniugi RI 1 e RI 2 contestano il valore locativo attribuito dall'Ufficio di tassazione all'immobile di loro proprietà, sito in Via _____ [recte: _____] n. _____ a _____, e chiedono che sia ridotto a € 20'000. Producono in primo luogo una stima allestita il 17 agosto 2022 dalla _____, che valuta in un importo fra € 17'000 e € 20'000 il reddito potenziale dell'immobile. Allegano inoltre i valori ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, da cui risulta che “il valore di locazione per un immobile della tipologia in esame in zona extraurbana a _____... si situava in una forchetta tra EUR 3,3 al m2/mese e EUR 4,2 al m2/mese sia per il 2017 sia per il 2018”. Su questa base, il valore locativo dell'immobile (di circa 500 m2) si situerebbe fra € 19'800 e € 25'200. I ricorrenti ritengono infine che il tasso di rendimento del 6%, impiegato dall'autorità di tassazione e ricavato da una direttiva dell'AFC del 1969, dovrebbe essere adeguato ai tassi di riferimento per investimenti a rischio zero in Italia negli anni 2017 e 2018. Il tasso dovrebbe pertanto essere ridotto al 2.67% per il 2017 e al 3.07% per il 2018. Seguendo questo criterio, il valore locativo ammonterebbe a € 20'000 nel 2017 e € 23'000 nel 2018. Da qui la richiesta di adottare quale valore locativo medio l'importo di € 20'000. Diritto 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. 2. 2.1. Venendo alla fattispecie in esame, i ricorrenti criticano il RS 1 dall'RS 1 per stabilire l'ammontare del valore locativo dell'immobile situato a _____, in via _____, pari a fr. 45'000.-, mentre non contestano il valore attribuito allo stesso immobile ai fini del calcolo dell'imposta sulla sostanza. 2.2. L'art. 21 cpv. 2 LIFD sancisce che il valore locativo 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

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 respinto il ricorso di un contribuente, proprietario di una casa in Portogallo, il cui valore locativo era stato commisurato nel 4,5% del valore fiscale dell'immobile, già al netto delle spese di manutenzione forfetarie (sentenza TF n. 2C_829/2016 e 2C_830/2016 del 10 maggio 2017, consid. 7.2; TF 2C_137/2019 del 23.1.2020, consid. 6.2.).

2.3.

In una sentenza del 23 giugno 2022, il Tribunale federale ha respinto il ricorso di un contribuente ginevrino, proprietario di un'abitazione secondaria in Spagna, il cui valore locativo era stato stabilito dall'autorità fiscale cantonale nella misura del 4,5% del valore catastale dell'immobile, al netto della deduzione forfetaria del 25% per spese di manutenzione. La Suprema Corte ha precisato che il ricorso al metodo forfetario si giustifica anche nel caso in cui nello Stato di situazione dell'immobile viene stabilito un valore locativo, ma i criteri in base ai quali quest'ultimo è determinato non sono conformi alle esigenze legali e giurisprudenziali imposte dal diritto interno svizzero e cantonale, in particolar modo per quanto attiene al rispetto delle condizioni locali e dei limiti da osservare in relazione alle pigioni di mercato (sentenza 2C_ 700/2021 del 23.6.2022, in RF 77/2022 p. 845, consid. 6.2). Nel caso della Spagna, il valore locativo corrispondeva all'1,1% o al massimo al 2% del valore catastale dell'immobile e non era pertanto conforme ai criteri stabiliti dal diritto interno. Infatti, il valore catastale corrispondeva circa al 50% del valore venale dell'immobile e il valore locativo calcolato applicando a tale importo un tasso di conversione dell'1,1% o del 2% era nettamente inferiore a quanto esatto dagli standard del diritto federale e cantonale. Era pertanto legittima la decisione delle autorità cantonali, che avevano fissato il valore locativo applicando il tasso del 4,5%, previsto dalla normativa cantonale, al valore catastale spagnolo (sentenza 2C_ 700/2021 del 23.6.2022 consid. 7).

2.4.

Per quanto concerne il diritto cantonale ticinese, secondo l'art. 1 del decreto esecutivo del 30 novembre 2016 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2017 (RL 10.2.2.1.4) e l'art. 1 del medesimo decreto esecutivo del 7 dicembre 2017 valido per il periodo fiscale 2018, 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.

Nel caso in esame, l'autorità di tassazione ha applicato la percentuale del 6% (analogamente a quanto deciso nella sentenza CDT n. 80.2015.225/226) al valore di stima

stabilito sulla base della visura catastale, deducendo poi dall'importo in questione il 20% a titolo di spese di manutenzione.

- municipio di .

per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello

Il presidente:La segretaria:

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