

TI_GERICHTE 80.2022.79 vom 9. März 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-03-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2022.79

FR: TI_GERICHTE 80.2022.79 du 9 mars 2022

IT: TI_GERICHTE 80.2022.79 del 9 marzo 2022

Regeste

Deduzioni: spese di manutenzione immobili, non contributi di miglioria per messa in sicurezza della casa né spese notarili per aumento di valore di cartella ipotecaria

Erwägungen

E. 3

Situazione dei dissesti I franamenti interessano specialmente il pendio Nord dell'abitazione, in sponda destra del intaglio di fronte alla casa, mentre la sponda sinistra presenta solo modesti scollamenti a livello di alveo. A valle dell'abitazione si sono aperte due nicchie di frana che interessano un fronte di 50 metri circa. Entrambe si sono sviluppate in fasi successive, a partire dall'autunno 2005, con accelerazioni nel 2009 e 2010. [...] I fenomeni di instabilità non interessano finora l'edificio, che non presenta segni di deformazione o crepe. Tuttavia, il limite meridionale delle nicchie si sta avvicinando al ciglio superiore del terrazzo di fronte alla costruzione. I cordoli posati sull'orlo del terrazzo medesimo sono vistosamente deformati. [...]

E. 3.1

In primo luogo, le opere intraprese dal Comune di _____ sono state finanziate dal Cantone, in ragione del 40%, e dal ricorrente, in ragione del 60%. Mediante la convenzione, stipulata fra Comune e ricorrente in base all'art. 14 della Legge sui contributi di miglioria del 24 aprile 1990 (LCM; RL 703.100), il contribuente si è assunto il pagamento di contributi di miglioria, riconoscendo la necessità degli interventi progettati, ai fini della messa in sicurezza dell'angolo nord-est della sua casa.

E. 3.2

Il contributo di miglioria rappresenta una partecipazione del privato alle spese per opere o impianti eseguiti dal Comune (o dallo Stato o da consorzi di comuni) nell'interesse generale. Esso viene posto a carico di persone o gruppi di persone cui le opere o gli impianti procurano vantaggi economici particolari. Il contributo, commisurato al costo dell'opera e ripartito fra gli interessati in proporzione allo specifico vantaggio di ciascuno, rientra nella categoria dei tributi causali, poiché, a differenza dell'imposta, presuppone una prestazione da parte dell'ente pubblico (Scolari , Tasse e contributi di miglioria, Bellinzona 2005, p. 80). Secondo l'art. 3 cpv. 1 LCM, danno in particolare luogo a contributi di miglioria le opere di urbanizzazione generale e particolare dei terreni (lett. a), le opere di premunizione e di bonifica dei fondi, come ripari contro le alluvioni, le frane, le valanghe, i rimboschimenti e le piantagioni (lett. b) e le ricomposizioni particellari (lett. c).

E. 3.3

Ora, l'art. 134 cpv. 1 LT menziona, fra i costi di investimento che possono essere dedotti nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari, i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato quali i costi di costruzione e di miglioria, i contributi di miglioria, le tasse di allacciamento e il contributo di plusvalore di cui agli articoli 93 e seguenti della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST). In effetti, poiché in genere comportano un incremento di valore dell'immobile, i contributi di miglioria sono deducibili come costi di investimento nella determinazione dell'utile immobiliare e non sono quindi deducibili come spese di manutenzione nel calcolo dell'imposta sul reddito (Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zurigo 2021, § 10, n. 162, p. 401; inoltre art. 1 cpv. 2 lett. b dell'Ordinanza dell'AFC del 24 agosto 1992 concernente i costi deducibili di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta [RS 642.116.2] e Circolare n. 7/2023 della Divisione delle contribuzioni, n. 6.2, p. 8). La Camera di diritto tributario ha già avuto occasione di negare la deduzione delle spese, pagate da un contribuente a titolo di contributi di miglioria per opere di premunizione contro i pericoli naturali, in particolare la caduta di massi e di alberi (sentenza n. 80.2012.107/108 del 15 ottobre 2012).

E. 3.4

Ne consegue che l'importo di fr. 48'260.30, versato al Comune di _____ a titolo di contributi di miglioria, non è deducibile dal reddito imponibile del contribuente, in quanto si qualifica spesa di investimento e non costo di manutenzione.

E. 4

dell'Ordinanza). 2.5. 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 a escludere o a ridurre il debito verso l'erario (DTF 133 II 153 e 121 II 257; ASA 64 p. 493; StE 1990 B 13.1 n. 8). Per quanto concerne le spese deducibili dal reddito imponibile, l'onere della prova è pertanto a carico del contribuente (cfr. p. es. la sentenza del TF 2C_112/2014 del 15.9.2014 consid. 4.1 in fine; inc. CDT 80.2014.36 del 29.7.2014 consid. 3.2.). Per quanto concerne i fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l'erario il contribuente non li deve unicamente affermare, bensì pure documentare (DTF 140 II 248 consid. 3.5.; sentenza TF 2C_871/2016 dell'11.7.2016). 3.

E. 4.1

Indipendentemente dalla qualifica del costo litigioso come contributo di miglioria, la natura dell'intervento è tale da escludere che si sia trattato di manutenzione.

E. 4.2

In una recente sentenza del 21.6.2018 (n. 2C_1003/2017, in RDAF 2018 II p. 478), il Tribunale federale si è confrontato con il ricorso di un contribuente, che chiedeva la deduzione dell'importo di fr. 44'125.- (su un totale di fr. 96'125.-) per la riattazione di una piscina interna, che era stata danneggiata a causa di un difetto di progettazione. L'Alta Corte ne ha negato la deduzione, ricordando che le minusvalenze immobiliari non sono deducibili dal reddito, con la conseguenza che non lo sono neppure i costi sostenuti per compensare tali minusvalenze, poiché non si tratta di spese di manutenzione bensì di ricostruzione (consid. 5.2). I lavori in questione non erano dunque stati resi necessari dalla normale usura della cosa né dal semplice trascorrere del tempo, con la conseguenza che i relativi costi dovevano essere qualificati come spese di investimento non deducibili (consid.

5.3). In una sentenza del 19 aprile 2011 (n. 2C_878/2010), la Suprema Corte aveva negato la deduzione delle spese per la ricostruzione di una pergola, in considerazione del fatto che le stesse si erano rese necessarie in seguito alla sua distruzione, causata da forti precipitazioni nevose. I lavori di ricostruzione equivalevano infatti a una nuova costruzione e dovevano essere pertanto qualificati come spese di investimento non deducibili (consid. 6.1). Lo stesso Tribunale federale ha escluso che costituissero costi di manutenzione deducibili le spese per il risanamento di un giardino, che non erano servite per ripristinare un valore preesistente, bensì per rimuovere gravi ed estesi difetti, sorti poco dopo la creazione del giardino (sentenza 2C_57/2008 dell'11 dicembre 2008 consid. 2.5). La Camera di diritto tributario, con sentenza del 9 febbraio 2021 (n. 80.2020.147) ha poi considerato legittima la decisione dell'autorità di tassazione di negare la deduzione dei costi per la sostituzione del pavimento di una terrazza, in un condominio da poco edificato, usando materiali più resistenti. Ha infatti ritenuto che non si trattasse di spese di manutenzione ma tutt'al più di costi per rimuovere un difetto di costruzione e quindi di costi di investimento non deducibili. In un'ulteriore pronuncia (n. 80.2020.268 del 22 novembre 2021) questa Corte ha ritenuto legittima la decisione dell'autorità fiscale di negare la deduzione delle spese per il risanamento di una scarpata, sulla sponda di un riale che scorreva sul confine del fondo dei contribuenti. L'intervento, con cui era stato messo in sicurezza l'argine del riale, non era servito solo a mantenere il valore esistente ma aveva comportato una miglioria.

E. 4.3

Dalla relazione tecnica del 31 agosto 2017 emerge che l'edificio di proprietà del contribuente è antico ed è poggiato "su fondazioni superficiali formate da blocchi o muratura parzialmente slegati". Inoltre non è stato possibile stabilire lo stato delle fondazioni dell'edificio e "non si escludono difetti a parti dell'edificio durante la costruzione e la messa in esercizio della trave di sostegno e degli ancoraggi/micropali". In queste circostanze, si deve ammettere che l'intervento di messa in sicurezza, intrapreso dal Comune e finanziato dal contribuente mediante contributi di miglioria, non sia servito unicamente a mantenere o ripristinare il valore preesistente, ma abbia comportato una miglioria. La trave di sostegno e gli ancoraggi/micropali dell'edificio originale non garantivano infatti la necessaria sicurezza, in caso di eventuali fenomeni atmosferici. Si potrebbe anche affermare che i lavori finanziati dal ricorrente abbiano consentito di rimuovere un difetto, che rendeva vulnerabile parte della loro proprietà. Anche per questo motivo le spese in discussione non possono essere qualificate spese di manutenzione e non sono pertanto deducibili dal reddito imponibile.

E. 5.1

L'insorgente postula anche la deduzione, a titolo di spese di manutenzione dell'immobile, dell'onorario versato al notaio per l'aumento di somma della cartella ipotecaria (fr. 1'400.-) e per la relativa imposta di bollo (fr. 150.-).

E. 5.2

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, i costi per le prestazioni notarili, per l'iscrizione nel registro fondiario e per l'aggiornamento delle cartelle ipotecarie non sono considerati fra quelli deducibili secondo l'Ordinanza del 9 marzo 2018 concernente la deduzione dei costi di immobili della sostanza privata nel quadro dell'imposta federale diretta (RS 642.116) e secondo l'Ordinanza dell'AFC del 24 agosto 1992 concernente i

costi deducibili di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta (RS 642.116.2). Essi costituiscono spese d'acquisto o di investimento e come tali non sono deducibili dal reddito imponibile secondo l'art. 34 lett. d LIFD (sentenza TF 2C_384/2013 e 2C_385/2013 del 25 ottobre 2013 consid. 2.3; v. anche Merlino , in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], Commentaire romand, Impôt fédéral direct, n. 136 ad art. 32 LIFD, p. 705).

E. 5.3

Nella fattispecie, le spese litigiose sono legate al finanziamento delle opere per le quali il ricorrente ha versato i contributi di miglioria, in quanto gli sono servite per ottenere il credito bancario necessario per farvi fronte. Come visto, i contributi di miglioria stessi non sono deducibili quali costi di manutenzione dell'immobile. Coerentemente, non lo sono neppure le spese sostenute dal contribuente per aumentare l'importo della cartella ipotecaria, in particolare i costi notarili e l'imposta di bollo. Posto che le spese per gli interventi di messa in sicurezza sopracitate sono spese di miglioria e non sono deducibili, tanto meno sono deducibili le spese del loro finanziamento come il pagamento dei costi per l'aumento della cartella ipotecaria. Oltre a ciò si rileva che il pagamento di una parcella notarile e una tassa di bollo per l'aumento della cartella ipotecaria non rientrano nella definizione delle spese ai sensi dell'art. 31 cpv. 2bis e 3 LT e non possono pertanto essere dedotti dal reddito immobiliare lordo.

E. 6

Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono poste a carico del ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 700.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 780.– sono a carico del ricorrente. 3. Contro il present 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.