

TI_GERICHTE 80.2022.9 vom 29. Dezember 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-12-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2022.9

FR: TI_GERICHTE 80.2022.9 du 29 décembre 2021

IT: TI_GERICHTE 80.2022.9 del 29 dicembre 2021

Erwägungen

E. 2

cpv. 1 del regolamento della legge tributaria del 18 ottobre 1994).

- municipio di _____.

per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello

Il presidente: Lasegretaria:

E. 29

documenti di fatture originali riguardanti i costi immobiliari effettivi delle mie proprietà immobiliari ticinesi per il periodo 1.1.-31.12.2020 e copie affit[t]i di locazione della mia proprietà _____/_____ per il periodo 1.1.-31.12.2020”. E. Con decisione del 29 dicembre 2021, l'UT respingeva il reclamo, con la seguente motivazione: “Dalla documentazione presentata, constatiamo come l'immobile sul fondo _____ sia stato locato per 67 giorni nei mesi di luglio ed agosto 2020, mentre per il restante periodo non sono state fornite prove sufficienti a testimoniare come non fosse a disposizione del proprietario, motivo per cui, viene confermato il valore locativo di Fr. 18'000.-. Per quanto concerne le spese di manutenzione e gestione, viene confermata la decisione di prima istanza sia per l'immobile di _____ (fondo _____) che per l'immobile ad _____. In particolare, per _____ le spese di gestione sono ammesse per 2 mesi (periodo di locazione), mentre non sono state ammesse le fatture denominate “_____ Mosaik _____” e “Jeker: Hygroraph”, inoltre la tassa immobiliare era stata rettificata all'uno per mille del valore di stima. Mentre per _____ non era stata ammessa la posa del numero civico e la tassa per il registro fondiario”. F. L'11 gennaio 2022, il dr. med. RI 1 presenta tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario contro la decisione di tassazione dopo reclamo IC 2020. Il ricorrente chiede di ridefinire il reddito da “valore locativo abitazione secondaria/di vacanza” e quello da “affitti incassati”. Lo stesso afferma di aver indicato nella dichiarazione di imposta presentata nel Canton _____, fr. 7'582.- quali “reddito di affitto [...] per i mesi Giugno e Agosto” ed un “valore locativo” di fr. 14'018.- “come fissato qualche anno fa [dall']RS 1 (Tassazione Imposta cantonale (IC) 2014)”. L'insorgente chiede poi di riconoscere le seguenti deduzioni: fr. 110.- per il “mosaico di _____”, che servirebbe per abbellire l'appartamento ed aumentarne la redditività; fr. 55.- per un “hygrograph”, che misurerebbe l'umidità presente nell'appartamento; fr. 541.20 di “tassa immobiliare”; fr. 50.- per la posa di un numero civico che sarebbe stato imposto dal Comune di _____ e fr. 662.70 di “tassa del geometra comunale”, poiché il lavoro sarebbe stato commissionato dal Comune di _____. G. Il 17 gennaio 2022, l'UT presenta le proprie osservazioni al ricorso, richiamandosi alla motivazione contenuta nella decisione del 29 dicembre 2021. L'UT afferma poi che “per il periodo in cui l'immobile è a disposizione del proprietario deve essere imposto il valore locativo

prendendo come base di calcolo il valore locativo annuo. Lo stesso discorso vale per le spese di gestione, deducibili unicamente per il periodo in cui l'immobile è locato". In merito alle spese di manutenzione chieste in deduzione, l'UT sostiene che le stesse non sono contemplate dalla Circolare n. 7/2020. Diritto I. Reddito da "valore locativo abitazione secondaria/di vacanza" 1. 1.1. In relazione al mapp. n. _____ RFD di _____, il ricorrente aveva dichiarato due redditi diversi: proventi da locazione a terzi per fr. 7'582.- e un valore locativo per uso proprio di fr. 14'018.-. Nella decisione di tassazione, l'autorità fiscale ha ripreso il valore indicato come reddito proveniente dalla locazione, mentre ha elevato a fr. 18'000.- il "valore locativo dell'abitazione secondaria/di vacanza", sulla base del "valore di mercato delle pigioni della zona". 1.2. Secondo l'articolo 20 cpv. 1 lett. a LT, sono imponibili quali redditi della sostanza immobiliare i proventi dalla locazione, dall'affitto, dall'usufrutto o da altro godimento. Inoltre, per l'articolo 20 cpv. 1 lett. b LT, 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. Le normative cantonale e federale si differenziano fra loro quanto alle modalità di calcolo del valore locativo. 1.3. L'UT, nella propria decisione di tassazione, ha spiegato che, il valore locativo delle abitazioni secondarie corrisponde al valore di mercato delle pigioni della zona. Tuttavia, l'autorità fiscale non spende – nemmeno nella decisione di tassazione dopo reclamo – una parola per indicare quale sia il "valore di mercato delle pigioni". All'insorgente è quindi sì, stato spiegato il metodo con il quale l'autorità fiscale determina il valore locativo delle abitazioni secondarie, senza tuttavia fornirgli i dati delle "pigioni di mercato" che sarebbero stati considerati quali termine di paragone. 1.4. Va ricordato che, adita dal contribuente con reclamo, l'autorità fiscale deve prendere la sua decisione fondandosi sui risultati dell'inchiesta (art. 208 cpv. 1 prima frase LT) e la decisione deve essere motivata (art. 208 cpv. 2 LT). Per giurisprudenza costante, il diritto ad una motivazione ha natura formale: pertanto, di regola, la sua violazione comporta l'annullamento dell'atto impugnato, senza che vada vagliato se quest'ultimo, nel merito, è corretto (DTF 119 Ia 136 consid. 2a; 118 Ia 17 consid. 1a). L'art. 29 Cost. impone alle autorità amministrative e giudiziarie di pronunciarsi sulle allegazioni delle parti nei considerandi delle loro decisioni, riferendosi agli argomenti da queste addotti. Una motivazione può comunque essere ritenuta sufficiente quando l'autorità menziona, almeno brevemente, i motivi che l'hanno spinto a decidere in un senso piuttosto che nell'altro e pone quindi l'interessato nelle condizioni di rendersi conto della portata del giudizio e delle eventuali possibilità d'impugnazione presso un'istanza superiore (DTF 114 Ia 242 consid. 2, 112 Ia 109 consid. b e rimandi). La motivazione deve dunque consistere nell'esposizione della fattispecie e in una motivazione giuridica, dalla quale risulta su cosa si fonda il dispositivo della decisione: solo in tal modo, infatti, il contribuente è in condizione di motivare il suo ricorso e l'autorità di ricorso di sottoporre a verifica la decisione stessa (p. es. sentenza della CDT n. 80.2002.205 del 5 agosto 2003, in: RtiD I-2004 n.19t). 1.5. Nella decisione impugnata l'autorità fiscale non spiega su quali dati comparativi abbia basato la propria decisione: non è pertanto possibile né per il contribuente, né tantomeno per questa Camera verificare, nelle susesposte circostanze, la correttezza del valore locativo attribuito all'immobile sito al mapp. n. _____ RFD di _____. Di conseguenza, su questo aspetto la decisione deve essere annullata e gli atti ritornati all'UT, affinché proceda a determinare nuovamente il valore locativo dell'edificio sito a _____. Ad abundantiam, si sottolinea che il "Conteggio: camere, appartamenti e case di vacanza" prodotto dall'insorgente con scritto

del 9 dicembre 2021, indica che gli appartamenti siti in _____ a _____ sono stati occupati per 37 notti (6+ 5 + 7 + 6 + 13) e non per 67. A tal proposito, si rileva nondimeno che il documento appena citato si riferisce anche all'appartamento sito al numero _____, ovvero quello del mapp. n. _____ RFD di _____.

D'altronde, la documentazione prodotta dall'insorgente nella procedura di reclamo si riferisce solo ai costi sostenuti e non anche ai ricavi della locazione. Motivo per il quale, il reddito immobiliare derivante da questo fondo dovrà essere nuovamente verificato dall'autorità di tassazione.

1.6. Per completezza, avendo il contribuente affermato di aver indicato "un valore locativo [...] come fissato qualche anno fa [dall']Ufficio di tassazione", si ricorda che l'autorità fiscale, in virtù del principio di legalità – è tenuta ad apprezzare gli elementi imponibili di ogni periodo fiscale conformemente alla legge e senza essere vincolata da sue eventuali decisioni adottate precedentemente su questioni analoghe. Le decisioni di tassazione non implicano pertanto di principio alcuna assicurazione per notifiche ulteriori (cfr. ad esempio sentenza del TF n. 2C_939/2019 del 25 maggio 2020, consid. 2.3.4.).

II. Reddito da "Affitti incassati" 3. Il ricorrente nel proprio memoriale chiede poi di "correggere" il "reddito di affitti". Tuttavia, si fatica a comprendere in quale errore sarebbe incorso l'UT. Dal riparto intercantonale allegato alla decisione impugnata si evince che per gli immobili siti a _____ è stato stabilito un reddito di fr. 35'782.-, composto nel modo seguente: valore locativo mapp. n. _____: fr. 18'000.- valore locativo mapp. n. _____: fr. 10'200.- "affitti incassati" mapp. n. _____: fr. 7'582.- totale _____ fr. 35'782.- Come si vede, l'Ufficio di tassazione ha ripreso i valori dichiarati dal contribuente, con la sola eccezione del valore locativo del mapp. n. _____, che ha elevato da fr. 14'018.- a fr. 18'000.-. Di conseguenza, su tale aspetto, il ricorso presentato dall'insorgente non può essere accolto.

III. "Spese di gestione e manutenzione immobili" 4. 4.1. Secondo l'art. 9 cpv. 3 della Legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14), 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. I Cantoni possono inoltre prevedere deduzioni per la protezione dell'ambiente, per provvedimenti di risparmio. L'art. 9 cpv. 3 lett. a LAID indica che il Dipartimento federale delle finanze determina in collaborazione con i Cantoni quali investimenti destinati al risparmio energetico ed alla protezione dell'ambiente possono essere assimilati alle spese di manutenzione. Analoga disposizione esiste a livello cantonale, anche se l'art. 31 cpv. 2 LT disciplina espressamente le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione solo dal 1° gennaio 2020. La Divisione delle contribuzioni aveva nondimeno manifestato la volontà di abolire la cosiddetta "prassi Dumont" già a decorrere dal 1° gennaio 2010, come dimostra inequivocabilmente la Circolare n. 7/2010 del mese di aprile 2011. Tale Circolare è stata nel frattempo abrogata e sostituita con la Circolare 7/2020 dell'aprile 2020.

4.2. Per costante giurisprudenza sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività (cfr. ad esempio sentenza del TF n. 2C_582/2021 del 29 novembre 2021, consid. 2.1. con riferimenti ivi citati). Esse vengono generalmente suddivise in tre distinte categorie: § Le spese di manutenzione in senso stretto ("Instandhaltungskosten", "frais d'entretien courants"), ovvero le spese ricorrenti che tendono a garantire la funzionalità di un immobile (per esempio le piccole riparazioni; cfr. Merlino, in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, 2 a ediz., Basilea 2017, n. 65 ad

art. 32 LIFD); § le spese di riparazione (“ Instandstellungskosten ”, “ frais de remise en état ”), ovvero le spese che intervengono a scadenze più lunghe e tendono a garantire la redditività di un immobile (per esempio il rinnovo di facciate; cfr. Merlino , loc. cit.); § le spese di sostituzione o modernizzazione (“ Ersatzanschaffungskosten ”, “ coût de remplacement ”): i primi due tipi di costi di manutenzione servono infatti a far sì che un oggetto mantenga quel valore che corrisponde alla sua durata di impiego residua; ma ogni oggetto ha una durata d’impiego limitata. Colui che se ne serve sarà pertanto costretto prima o poi a sostituire l’oggetto usato o a modernizzarlo. Se installazioni non più conformi alle esigenze moderne vengono sostituite, le relative spese sono nondimeno deducibili, a condizione che le nuove offrano più o meno lo stesso grado di comodità di quello che offrivano le vecchie ai tempi in cui furono installate. Ciò si verifica, per esempio, quando apparecchi di cucina o bollitori difettosi o divenuti inutilizzabili vengono rimpiazzati con altri che svolgono la medesima funzione (cfr. ad esempio sentenza della CDT n. 80.2020.268 del 22 novembre 2021, consid. 2.1.). 4.3. Ai fini della determinazione del reddito imponibile non possono invece essere dedotte le spese di investimento, segnatamente di miglioria di beni patrimoniali (cfr. art. 33 lett. d LT). La distinzione tra spese di manutenzione e spese di miglioria non sempre è facilmente praticabile, poiché vi sono spese che, effettuate allo scopo di salvaguardare o ripristinare il valore dell’immobile, ne aumentano nel contempo il comfort. Viceversa vi sono spese volute per incrementare il valore dell’immobile che servono in parte a salvaguardare o mantenere quello iniziale. Per ovviare a queste difficoltà, la prassi della Divisione delle contribuzioni suole in questi casi operare una suddivisione della spesa totale, espressa in frazione, tra spesa di manutenzione deducibile e spesa di miglioria non deducibile (cfr. Circolare n. 7/2020 dell’aprile 2020, p. 18 e ss.). Fanno eccezione unicamente gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell’ambiente (art. 31 cpv. 2 LT), nei quali rientrano tutti i provvedimenti che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o a far uso di energie rinnovabili (art. 5 dell’Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta; RS 642.116). Simili interventi – per esplicita volontà del legislatore – vanno sempre assimilati alle spese di manutenzione, anche se contribuiscono ad incrementare il valore dell’immobile (cfr. ad esempio sentenza del TF n. 2C_929/2019 del 12 maggio 2020 consid. 2.2.5.). In sintesi, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale tutte le spese che migliorano la situazione di un immobile provocano un aumento del valore di quest’ultimo. In base ad un approccio funzionale, il fattore decisivo è stabilire se l’immobile ha subito un miglioramento qualitativo e quindi un aumento di valore a seguito dell’intervento (cfr. ad esempio sentenza del TF n. 2C_450/2020 del 15 settembre 2020, consid. 4.1.) 4.4. Di regola, sono deducibili solo i costi affrontati nel periodo di computo, secondo il principio della periodicità. Anche nel caso in cui la durata del lavoro si estende su diversi periodi, di regola è la data del pagamento della fattura ad essere determinante (cfr. Circolare n. 7/2020 dell’aprile 2020, p. 14). 4.5. Per facilitare il lavoro sia dell’amministrazione fiscale sia dei contribuenti, invece della somma effettiva delle spese e dei premi concernenti i beni immobili privati, il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva, stabilita dal Consiglio di Stato per l’imposta cantonale (art. 31 cpv. 4 LT). La deduzione complessiva ammonta: § al 10% del reddito lordo delle pigioni e/o del valore locativo, se, all’inizio del periodo fiscale, l’immobile risale al massimo a 10 anni prima; § al 20% del reddito lordo delle pigioni e/o del valore locativo se, all’inizio del periodo fiscale, l’immobile ha più di 10 anni (cfr. art. 2 cpv. 1 del regolamento della legge tributaria del 18 ottobre 1994). 5. 5.1. Nel caso in esame, il ricorrente – come detto –

chiede in deduzione: fr. 110.- per il “mosaico di _____”, che servirebbe per abbellire l'appartamento ed aumentarne la redditività; fr. 55.- per un “hygrograph”, che misurerebbe l'umidità presente nell'appartamento; fr. 541.20 di “tassa immobiliare”; fr. 50.- per la posa di un numero civico che sarebbe stato imposto dal Comune di _____ e fr. 662.70 di “tassa del geometra comunale”, poiché il lavoro sarebbe stato commissionato dal Comune di _____. L'UT ha negato la deduzione degli importi in questione, ritenendo gli interventi non contemplati dalla Circolare n. 7/2020.

5.2. La spesa per l'acquisto del “mosaico di Otto Nebel”, ai sensi dei considerandi che precedono, non può essere considerata un costo di manutenzione, poiché la posa di una simile opera d'arte non ha quale scopo quello di preservare lo stato, l'uso e la redditività dell'immobile, bensì quello di abbellire l'appartamento, sperando che ciò aumenti le sue probabilità di essere locato. La suddetta spesa non è pertanto deducibile. Su tale punto, il ricorso è pertanto da respingere.

5.3. Il dr. med. RI 1 chiede in deduzione anche fr. 55.- per la posa di un “hygrograph”, che servirebbe per “misurare l'umidità alta nella casa”. Ai sensi dei considerandi che precedono, l'installazione di un “termoigrografo” non rappresenta una spesa di manutenzione, poiché la semplice posa dello strumento non implica ancora la salvaguardia dello stato, dell'uso e della redditività dell'immobile. Di conseguenza, i fr. 55.- fatti valere dall'insorgente non possono essere dedotti dal reddito imponibile.

5.4. Il contribuente chiede poi in deduzione dal reddito imponibile fr. 541.20 a titolo di “tassa immobiliare”. L'imposta immobiliare comunale è riconosciuta come costo fiscalmente deducibile (art. 1 cpv. 1 lett. a cifra 3 dell'Ordinanza dell'AFC concernente i costi deducibili di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta del 24 agosto 1992; Circolare n. 7/2020, p. 6). Ai sensi dell'art. 293 LT, tale imposta è dell'1 per mille del valore di stima ufficiale alla fine dell'anno civile, esclusa ogni deduzione di debiti. Il contribuente, nella propria dichiarazione fiscale, indicava un valore imponibile (“Steuerwert”) di fr. 384'875.-, importo che è stato preso in considerazione dell'UT per stabilire l'imposta immobiliare deducibile. Pertanto, non si ravvisano gli estremi per censurare l'agire dell'UT, che merita invece piena tutela. Infatti, il ricorrente, a torto, somma l'imposta immobiliare relativa al fondo n. _____ RFD di _____ con quella del mapp. n. _____ RFD di _____. Per quest'ultimo fondo, la deduzione non viene considerata singolarmente, poiché il contribuente ha chiesto la deduzione del forfait.

5.5. La spesa per la posa del “numero civico”, ai sensi dei considerandi che precedono, seppur sembrerebbe imposta dall'autorità comunale, non può essere considerata un costo di manutenzione, poiché l'affissione del “numero civico” non ha quale scopo quello di preservare lo stato, l'uso e la redditività dell'immobile.

5.6. Secondo la Circolare n. 7/2020, le spese per “misurazioni catastali” non sono deducibili dal reddito (cfr. della Circolare n. 7/2020, p. 21). Inoltre, dagli atti a disposizione di questa Camera, si evince che la fattura emessa dallo _____, che si è occupato delle misurazioni, è stata saldata il 6/8 gennaio 2021. Pertanto, a maggior ragione la spesa non potrebbe essere ammessa in deduzione. La decisione dell'UT merita dunque piena tutela.

5.7. Alla luce di ciò che precede, i costi chiesti in deduzione dal ricorrente nel proprio memoriale non possono essere dedotti dal reddito imponibile. Il ricorso è quindi su questo aspetto da respingere e la decisione adottata dall'UT da tutelare.

6. L'esito del ricorso è differenziato. In riferimento alla determinazione del “valore locativo abitazione secondaria/di vacanza” dell'immobile sito al mapp. n. _____ RFD di _____, la decisione su reclamo IC 2020 del 29 dicembre 2021 è annullata e gli atti sono trasmessi all'Ufficio di tassazione, perché adottati una nuova decisione motivata. Per contro, in merito alla deduzione dal reddito imponibile di “spese di

gestione e manutenzione immobile”, il ricorso è da respingere. Ai sensi degli artt. 231 cpv. 2 e 144 cpv. 1 LIFD, se il ricorso è ammesso parzialmente, le spese sono ripartite proporzionalmente. Pertanto, si giustifica di porre a carico dell’UT rispettivamente del contribuente ½ ciascuno della tassa di giustizia e delle spese processuali. Per questi motivi, visto per le spese l’art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. 1.1. In merito alla determinazione del “valore locativo abitazione secondaria/di vacanza” dell’immobile sito al mapp. n. _____ RFD di _____, la decisione su reclamo IC 2020 del 29 dicembre 2021 è annullata e gli atti sono trasmessi all’Ufficio di tassazione, perché adottati una nuova decisione motivata. 1.2. In riferimento alla deduzione per “spese di gestione e manutenzione immobili”, il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di _____ fr. 1’000.– b. nelle spese di cancelleria di _____ complessivi fr. 50.– per un totale di _____ fr. 1’050.– sono a carico del ricorrente in ragione di un mezzo (fr. 525.–). 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Losanna, entro 30 giorni (art. 73 LAI 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.