

# TI\_GERICHTE 80.2023.197 vom 3. August 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-08-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2023.197](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2023.197)

FR: TI\_GERICHTE 80.2023.197 du 3 août 2023

IT: TI\_GERICHTE 80.2023.197 del 3 agosto 2023

## Regeste

Reddito della sostanza immobiliare: valore locativo, pessime condizioni di manutenzione, mancata prova dell'inabitabilità

## Erwägungen

### E. 1

Il contribuente contesta la presa in considerazione del valore locativo del mapp. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_. L'abitazione (composta da due unità PPP, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, quest'ultima gravata da un onere vita natural durante a favore dei genitori del contribuente, cfr. [www.siftipub.ti.ch](http://www.siftipub.ti.ch), sito visualizzato il 13.9.2024), a lui pertocata a seguito dello scioglimento del regime matrimoniale (cfr. sentenza giudiziaria del 21.2.2020), sarebbe stata lasciata in un pessimo stato e avrebbe necessitato di lavori di ristrutturazione. Inoltre, "l'impossibilità di pianificare i lavori a causa del COVID hanno fatto sì che non potesse venir utilizzato". Di parere avverso l'autorità fiscale, secondo cui il contribuente non avrebbe, per il 2020, dimostrato alcuna inabitabilità dell'immobile di sua proprietà, con la conseguenza che l'imposizione del valore locativo sarebbe più che legittima.

### E. 2.1

Quali redditi della sostanza immobiliare sono segnatamente imponibili a) i proventi dalla locazione, dall'affitto, dall'usufrutto o da altro godimento risp. b) 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 (art. 20 cpv. 1 lett. a e b LT risp. art. 21 cpv. 1 lett. a e b LIFD). Per il diritto tributario cantonale, il valore locativo è stabilito al 60-70 per cento del valore di mercato delle pigioni, tenuto conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale (art. 20 cpv. 2 LT). Questa riduzione non vale per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza (art. 20 cpv. 3 LT). Per l'imposta federale diretta, il valore locativo viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione al domicilio del contribuente (art. 21 cpv. 2 LIFD).

### E. 2.2

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale l'uso proprio ("Eigengebrauch") non è fiscalmente rilevante, se un immobile non può essere utilizzato a causa di circostanze esterne oggettive, come ad esempio se una casa di vacanza, priva di riscaldamento, sia abitabile soltanto durante un certo periodo dell'anno (sentenza TF n. 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 3.3 e rif.). Non è neppure imponibile il valore locativo, nell'ipotesi in cui l'oggetto resta vuoto, poiché – nonostante seri sforzi intrapresi – non può essere affittato oppure venduto (sentenza TF n. 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 3.3 e rif.);

sentenza TF n. 2C\_182/2015 del 3 novembre 2015, consid. 4.2; sentenza TF n. 2C\_773/2009 del 23 aprile 2010, consid. 2.2.1; DTF 72 I 223 consid. 3). Lo stesso vale nel caso in cui l'immobile è oggettivamente utilizzabile solo in parte (ad esempio poiché è in corso una ristrutturazione, si è verificata un'infiltrazione d'acqua), tuttavia non tutti i difetti sono sufficienti per poter rendere un'abitazione inutilizzabile (sentenza TF 2C\_509/2020 del 7.10.2020, consid. 4.5.2.; sentenza TF 2C\_830/2019 del 27.4.2020, consid. 9.2.1.; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Handkommentar zum DBG, 4 a ed., n. 78 ad art. 21 LIFD). È necessario che l'immobile non possa più essere utilizzato per la sua destinazione in modo dimostrabile e permanente. Un rubinetto dell'acqua difettoso non soddisfa tali requisiti, anche se per ripararlo sarebbe stato necessario aprire una parete (sentenza 2C\_197/2017 del 15.6.2018, consid. 2.2.2.) L'uso proprio assume invece rilevanza fiscale, se il proprietario non abita, di fatto, nell'immobile, ma si riserva tale diritto, senza però esercitarlo; in tal modo, egli detiene comunque l'immobile, giacché potrebbe occuparlo in qualsiasi momento (sentenza TF n. 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 3.3 e rif.; sentenza TF n. 2C\_773/2009 del 23 aprile 2010, consid. 2.2.1). Per l'imposizione del valore locativo non è decisivo domandarsi se l'immobile è effettivamente utilizzato; è invece necessario chiedersi se lo stesso è a disposizione per l'uso proprio e se sussiste dunque la facoltà di godimento (sentenza TF n. 2C\_182/2015 del 3 novembre 2015, consid. 4.2).

### **E. 2.3**

In una sentenza del 28 aprile 2016, infine, la Suprema Corte ha concluso, esaminando il ricorso dei due proprietari di una casa bifamiliare, per la quale avevano dichiarato il valore locativo del solo appartamento più piccolo, argomentando che l'altro era rimasto vuoto dopo la morte, alla fine dell'anno precedente, di colei che lo aveva abitato, cioè la madre dell'uno e suocera dell'altro proprietario. L'autorità di tassazione aveva escluso che l'appartamento fosse inabitabile e i ricorrenti non avevano provato di aver fatto seri sforzi in vista di una sua locazione. In tal modo, si erano riservati il diritto di utilizzare l'immobile essi stessi in ogni momento, pur non abitandolo effettivamente. Essi avevano inoltre tenuto aperte tutte le opzioni (risanamento, ricostruzione o nuova edificazione), senza dover rispettare un eventuale contratto di locazione (sentenza TF n. 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 3.6).

### **E. 3.1**

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 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).

### **E. 3.2**

Nel caso di specie è indubbio che l'insorgente, nel periodo fiscale 2020, era proprietario della PPP \_\_\_\_\_ fondo base \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ e che, dal momento che

non ha dichiarato di aver percepito canoni di locazione, è soggetto all'imposta sul reddito costituito dal valore locativo dello stesso. Chiedendo che il valore locativo dell'immobile venga stabilito in fr. 0.-, egli fa valere circostanze che mirano ad una riduzione dell'imposta, delle quali deve sopportare l'onere della prova (sentenza TF 2C\_1039/2015 del 28.4.2016, consid. 3.4.).

#### **E. 4**

Tornando al caso di specie, il contribuente è venuto meno all'onere della prova che gli incombeva, in quanto, per l'anno 2020, non ha dimostrato alcuna inabitabilità dell'immobile di \_\_\_\_\_. Si è limitato a sostenere che l'immobile, che gli era stato assegnato per via giudiziaria a seguito del divorzio dalla ex moglie, sarebbe stato lasciato in pessime condizioni. Tuttavia agli atti, non vi è alcun documento attestante lo stato dell'immobile e non vi è alcuna traccia dell'avvio di importanti lavori di ristrutturazione, tali da rendere, nel 2020, inabitabile l'immobile. Secondo il contribuente, i lavori di ristrutturazione, a causa della situazione pandemica, avrebbero potuto essere avviati unicamente nei periodi fiscali successivi. Tuttavia, non spiega, né tantomeno documenta quali interventi sarebbero stati svolti. Ad ogni buon conto, gli stessi non sono relativi al periodo fiscale sub judice. Per quanto riguarda il periodo fiscale 2020, è stata accertata unicamente la sostituzione della termopompa. Peraltro, tale spesa di manutenzione è stata defalcata integralmente, portando così il reddito immobiliare imponibile ad un valore negativo. La sola sostituzione della termopompa non rende del resto inagibile/inabitabile l'immobile. In ogni caso, non viene comprovata una simile evenienza. Si aggiunga che, fino al 30.4.2019, l'immobile (la cui data di costruzione, per inciso, risale al 1991) era abitato comunque dalla ex moglie e dalle due figlie del primo matrimonio. Infine si rileva, come del resto ha indicato anche l'UT nelle osservazioni al ricorso, che il ricorrente, nel Modulo 4 (Spese professionali del contribuente) allegato alla dichiarazione d'imposta 2020, ha calcolato le spese di trasporto dal domicilio al luogo di lavoro \_\_\_\_\_. Ora, dai dati del sito del movimento della popolazione emerge che \_\_\_\_\_ aveva quale luogo di soggiorno \_\_\_\_\_ nel 2020 (come attestato dalla dichiarazione del Comune), ma domicilio era sempre rimasto a \_\_\_\_\_. Appare pertanto chiaro che, nel periodo fiscale litigioso, il contribuente si era riservato l'uso l'immobile. L'imposizione del valore locativo è pertanto legittima.

#### **E. 5**

Il ricorso è respinto. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico del contribuente, 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. 400.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.- per un totale di \_\_\_\_\_ fr. 500.- sono a carico del ricorrente. 3. Contro il presente Copia per conoscenza: - municipio di \_\_\_\_\_. per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: \_\_\_\_\_ La cancelliera: \_\_\_\_\_