

## **TI\_GERICHTE 80.2023.8 vom 21. Dezember 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-12-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2023.8](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2023.8)

FR: TI\_GERICHTE 80.2023.8 du 21 décembre 2022

IT: TI\_GERICHTE 80.2023.8 del 21 dicembre 2022

### **Regeste**

Reddito della sostanza immobiliare: valore locativo, riduzione per sottoutilizzazione, solo IFD, presupposti, contribuente divorziato rimasto solo in villa con piscina

### **Erwägungen**

#### **E. 21**

LIFD, p. 681; Merlino in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], Commentaire romand, LIFD, 2 a ediz., Basilea 2017, n. 131 ad art. 21 LIFD, p. 534 s.). 3.2. Con la sentenza di principio del 7 luglio 2009 (sentenza TF n. 2C\_87/2009), pubblicata in DTF 135 II 416, il Tribunale federale ha interpretato l'art. 21 cpv. 2 LIFD stabilendo che · l'abbattimento del valore locativo vale unicamente per l'abitazione primaria, non per le abitazioni secondarie o di vacanza; · la deduzione per sotto-utilizzo prevista dall'art. 21 cpv. 2 LIFD si riferisce primariamente al caso tipico dei proprietari anziani che, dopo la partenza dei figli, restano soli ad abitare la casa di famiglia. La problematica legata al sovradimensionamento dell'abitazione in tarda età si pone in particolare per le case totalmente autofinanziate, quando il valore locativo determinato dal mercato aumenta, mentre i mezzi finanziari disponibili restano gli stessi o addirittura diminuiscono (rendita immutata o passaggio da salario a rendita). Se gli anziani proprietari dell'abitazione dovessero pagare l'imposta sul valore locativo per intero, potrebbero trovarsi in difficoltà finanziarie a causa dell'eccessivo onere finanziario derivante dalla proprietà ormai sovradimensionata. Ciò che muterebbe la fattispecie da caso tipico a caso di rigore (v. anche sentenza TF n. 2C\_1039/2015 e 2C\_1040/2015 del 28 aprile 2016 consid. 4.3; Locher, loc. cit., n. 72 in fine ad art. 21 LIFD, p. 681); · la disposizione legislativa è applicabile anche in caso di separazione o di morte di uno dei coniugi (Merlino, loc. cit., n. 131, p. 535); · la riserva di spazio (Raumreserve) deve essere motivata da circostanze che il contribuente non può direttamente influenzare (v. anche Locher, loc. cit., n. 73 ad art. 21 LIFD, p. 681 s.); · il sotto-utilizzo si riferisce allo spazio (Merlino, loc. cit., n. 131 ad art. 21, p. 534), non è temporale. La deduzione per sotto-occupazione prevede che alcuni locali non siano più effettivamente e durevolmente utilizzati. Una sotto-utilizzazione temporanea o un'utilizzazione meno intensa dei locali, p. es. quando i figli soggiornano temporaneamente all'estero, non può essere fatta valere. Non può essere rivendicata la sotto-occupazione neanche quando i locali sono utilizzati solo occasionalmente (stanza degli ospiti, locale hobby, locale di lavoro). I locali non devono però necessariamente essere vuoti; · di regola, i contribuenti benestanti – ad esempio per motivi di status o di rappresentanza – hanno aspettative più elevate in materia di comfort abitativo e perciò necessitano di più locali rispetto alle persone che vivono in ristrettezze finanziarie. Da notare anche che, nonostante la riduzione delle dimensioni del nucleo familiare, i bisogni abitativi spesso rimangono invariati: l'esperienza dimostra che si usa tanto spazio quanto se ne ha a disposizione; · l'abbattimento del valore

locativo non è concesso se fin dall'inizio è stata acquistata un'abitazione troppo grande. In particolare, un contribuente benestante che ha da poco acquistato la propria abitazione con riserva di spazio, ben difficilmente riuscirà in futuro a dimostrare che questi locali non saranno utilizzati effettivamente e durevolmente come camera degli ospiti, ripostiglio, ecc.

3.3. La giurisprudenza ha inoltre stabilito che l'art. 21 cpv. 2 LIFD deve essere applicato in modo restrittivo (Locher, loc. cit., n. 72 ss ad art. 21 LIFD, p. 681 s.; DTF 135 II 416 consid. 2, p. 417 ss; sentenza TF n. 2C\_279/2015 e 2C\_280/2015 del 30 ottobre 2015 consid. 2.5; n. 2C\_1039/2015 e 2C\_1040/2015 del 28 aprile 2016 consid. 4.1). La sotto-utilizzazione (o sotto-occupazione) è un fattore di riduzione del valore locativo fiscale che si fonda su una base legale espressa. Non si tratta dunque di un apprezzamento del valore locativo fiscale da parte dell'autorità, in funzione del grado di occupazione dell'immobile. Dapprima è dunque necessario determinare il valore locativo, cui eventualmente in un secondo tempo applicare l'abbattimento, se il contribuente è riuscito nella dimostrazione della sotto-occupazione della sua abitazione (v. Merlino, loc. cit., n. 131 ad art. 21 LIFD, p. 534). L'abbattimento del valore locativo per sotto-utilizzo deve essere richiesto, dimostrato e comprovato dal contribuente (v. p. es. sentenza TF n. 2C\_279/2015 e 2C\_280/2015 del 30 ottobre 2015 consid. 2.6.1). In particolare, egli deve dimostrare in che modo una parte dei locali a sua disposizione non è più del tutto utilizzata (Zwahlen/Lissi in: Zweifel/Beusch [a cura di], Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, DBG, 3 a ediz., Basilea 2017, n. 28 ad art. 21 LIFD, p. 552). Se il contribuente non riesce a documentare la sotto-utilizzazione della propria abitazione, allora il valore locativo non viene ridotto (Merlino, loc. cit., n. 131 ad art. 21 LIFD, p. 534 e giurisprudenza citata).

3.4. La legislazione ticinese non conosce una norma simile all'art. 21 cpv. 2 LIFD. L'art. 20 cpv. 2 LT prevede unicamente che il valore locativo, tenuto conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale, venga stabilito al 60 – 70 per cento del valore di mercato delle pigioni; per il suo calcolo è possibile considerare in modo adeguato il valore della stima ufficiale. Una riduzione del valore locativo per sotto-utilizzazione della propria abitazione non è dunque prevista per il calcolo dell'imposta cantonale. Ne consegue che, per l'imposta cantonale, il ricorso è respinto senza considerare le condizioni previste dalla legge federale.

4. Dalla partenza del secondo figlio, a metà del periodo fiscale in discussione, il ricorrente vive da solo in una casa unifamiliare con piscina ed ampio giardino. La casa è stata costruita tra il 1994 e il 1995. L'insorgente si è sposato nel 1995 (v. doc. F) e dall'unione sono nati due figli (\_\_\_\_\_, 1996 e \_\_\_\_\_, 1999). Nel periodo fiscale sub iudice, il ricorrente viveva separato dalla moglie e i figli, maggiorenni, erano domiciliati presso la mamma. Come visto, spettava all'insorgente dimostrare la rivendicata sotto-occupazione dell'abitazione di \_\_\_\_\_. Tuttavia, agli atti non è versata della documentazione idonea a comprovarne il sotto-utilizzo: non è stata fornita alcuna planimetria della casa, quindi non è dato sapere quanti locali abbia, né della documentazione fotografica relativa ai locali effettivamente e durevolmente non utilizzati. Neppure è stato dimostrato che le camere precedentemente occupate dai figli non siano più utilizzate quali camere per gli ospiti o in caso di visita dei figli stessi. Già solo per questo motivo, il ricorso deve essere respinto. Si aggiunga anche che, nel periodo fiscale litigioso il ricorrente aveva 60 anni, era ancora attivo professionalmente e disponeva di importanti risorse finanziarie. L'insorgente non ha dimostrato di correre il rischio di dover vendere la propria abitazione o di trovarsi comunque in difficoltà finanziarie se non gli fosse stato concesso l'abbattimento del valore locativo per sotto-utilizzo. Non si possono sicuramente ipotizzare né il caso tipico (il

ricorrente non è un anziano proprietario) né il caso di rigore (l'intero valore locativo corrispondeva all'8.47% del suo salario per il 2020; v. sentenza TF n. 2C\_279/2015 e 2C\_280/2015 del 30 ottobre 2015 consid. 2.6.2.), per cui è stata voluta la disposizione legislativa in parola. Poiché RI 1 non è riuscito a comprovare quanto da lui rivendicato, il valore locativo dell'abitazione di \_\_\_\_\_, non contestato, deve essere imposto per intero. Pertanto, la decisione impugnata non può che essere confermata e il ricorso deve essere respinto. 5. A titolo abbondanziale, soffermandosi sulle spese di manutenzione effettivamente richieste ed ammesse in deduzione dall'RS 1, si deve constatare che fr. 1'271.■ sono chiaramente riconducibili a costi sopportati per la piscina e fr. 2'133.■ per il giardino. Nel valore locativo accertato pari a fr. 28'716.■ e non contestato dal ricorrente, non sono contemplati né il valore della piscina né quello del giardino. In tali circostanze, la Camera di diritto tributario dovrebbe procedere ad una reformatio in peius della decisione impugnata. Tuttavia, considerata l'esigua differenza tra gli importi in discussione e per economia di giudizio, vi rinuncia, confermando quanto concesso in deduzione dall'RS 1 RS 1, ovvero fr. 10'776.■. 6. Di conseguenza, per motivi diversi, il ricorso è respinto sia per l'imposta cantonale sia per l'imposta federale diretta. La tassa di giustizia e le spese di procedura 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. 800.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 200.– per un totale di \_\_\_\_\_ fr. 1'000.– sono a carico del ricorrente. 3. Contro il presenten 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.