

TI_GERICHTE 80.2024.129 vom 12. Juni 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-06-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2024.129

FR: TI_GERICHTE 80.2024.129 du 12 juin 2024

IT: TI_GERICHTE 80.2024.129 del 12 giugno 2024

Regeste

Reddito della sostanza immobiliare: valore locativo, dubbi sugli immobili appartenenti al contribuente nel periodo fiscale, annullamento della decisione

Erwägungen

E. 2

(_____) sono coniugati. Nel periodo fiscale 2022 dichiaravano un reddito imponibile complessivo pari a fr. 47'335.- ed una sostanza imponibile pari a fr. 0.-. Nel Modulo 7 "Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare", veniva esposto il valore locativo pari a fr. 10'000.- della PPP _____ ubicata in via _____, (indicata quale "abitazione secondaria"), nonché il valore locativo di fr. 20'000.- del mapp. _____ RFD _____, sito in _____ (segnalato quale "abitazione primaria"). Veniva inoltre postulata la deduzione per persona bisognosa a carico, in relazione agli aiuti corrisposti ad _____, madre della contribuente, trasferitasi in Romania nel corso del periodo fiscale. B. Con richiesta di documentazione dell'11 gennaio 2024 (rinnovata il 6 marzo 2024) l'Ufficio di tassazione di Locarno (di seguito UT) chiedeva, tra le altre cose, ai contribuenti, di comunicare se l'immobile ubicato _____ fosse da loro stessi utilizzato come abitazione secondaria oppure se fosse ancora locato dalla _____. Con risposta del 26 aprile 2024, i contribuenti precisavano che, dal 1° gennaio 2022, l'immobile sito in _____ era stato ceduto in locazione alla _____, a una pigione annuale di fr. 8'160.-, che tuttavia non era stata "incassata". C. Con decisione del 16 maggio 2024, l'UT notificava ai contribuenti la tassazione IC e IFD 2022, commisurando il reddito imponibile in fr. 62'000.- per l'IC e in fr. 67'300.- per l'IFD. Rispetto ai dati dichiarati dai contribuenti, il fisco stabiliva il valore locativo dell'abitazione primaria in fr. 25'000.-, azzerando quello dell'abitazione secondaria con la seguente motivazione: Viene confermato il valore locativo della PPP _____ come dichiarato per il periodo precedente, considerato solo per i primi 6 mesi dell'anno (poi sostanza immobiliare venduta). Era inoltre stata negata la deduzione per persona bisognosa a carico. D. Con e-mail del 16 maggio 2024, RI 1 si rivolgeva alla funzionaria del fisco di _____ chiedendo ulteriori spiegazioni, prima di inoltrare formalmente reclamo, in merito alla mancata concessione della deduzione per persone bisognose a carico, che a suo avviso, sarebbe stata da riconoscere pro rata, tenuto conto anche del fatto che _____ aveva vissuto in Svizzera sino al 26 marzo 2022. Con risposta del medesimo giorno, l'autorità fiscale spiegava che, per la deduzione in questione, faceva stato la situazione al 31 dicembre. E. Con reclamo del 21 maggio 2024 i contribuenti censuravano il mancato accoglimento della deduzione per persone bisognose a carico, ritenendo che, per il calcolo degli elementi imponibili, determinanti fossero i fatti occorsi durante l'anno e non la situazione al 31 dicembre. Alla stessa stregua, anche il valore locativo, non più presente al

31 dicembre 2022, vista la vendita di una delle due PPP di loro proprietà durante l'anno, non si sarebbe più potuto considerare, neppure parzialmente. Con decisione del 12 giugno 2024, l'UT respingeva il reclamo, rilevando che, per le deduzioni sociali, fa stato la situazione alla fine del periodo fiscale e, nel caso di specie, la madre della contribuente si era trasferita all'estero nel corso dell'anno. F. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, i coniugi RI 1 contestano l'imposizione del valore locativo, ritenendo che l'importo di fr. 25'000.-, considerato dall'autorità fiscale, non sia corretto. Facendo riferimento alla decisione di stima dell'Ufficio cantonale di stima, ritengono che il valore di reddito della PPP _____ debba essere definito in fr. 14'466.-, mentre quello della PPP _____ in fr. 5'000.-. Motivo per il quale " il valore locativo accertato ed applicato dall'ufficio di tassazione Locarno non è conforme ai dati ufficiali ". G. Con osservazioni del 9 luglio 2024, l'UT rileva che unicamente in sede ricorsuale i contribuenti contestano i valori locativi delle PPP _____ (abitazione primaria) e _____ (abitazione secondaria) del mapp. _____ RFD _____. I valori locativi impiegati dall'autorità fiscale nella decisione impugnata (per la PPP _____ fr. 20'000, per la PPP _____ fr. 10'000, poi ridotti a fr. 5'000 per la vendita della PPP in data 21 luglio 2022) sarebbero quelli dichiarati dai contribuenti nella loro dichiarazione d'imposta 2022 e come tali sarebbero stati dichiarati e tassati anche nel periodo fiscale 2021. L'autorità di tassazione ha aggiunto le seguenti considerazioni: La prassi relativa al calcolo del valore locativo partendo dal valore di reddito calcolato dall'ufficio stima è già stata più volte criticata dalla lodevole Camera di diritto tributario nelle sue sentenze. E comunque tale calcolo differisce se si tratta di un valore locativo per una residenza primaria o secondaria, cosa che non appare nel calcolo proposto dai contribuenti. Diritto 1. 1.1. Il ricorso verte sulla quantificazione del valore locativo degli immobili dei ricorrenti. Tale censura è stata tuttavia proposta, per la prima volta, unicamente dinanzi alla Camera di diritto tributario. 1.2. Sebbene nel reclamo i contribuenti non avessero contestato il valore locativo degli immobili, ciò non impedisce comunque alla Camera di entrare nel merito di contestazioni nuove, rispetto a quelle sollevate con il reclamo. Con il ricorso, infatti, possono essere fatti valere tutti i vizi della decisione impugnata e della procedura anteriore (art. 227 cpv. 3 LT; art. 140 cpv. 3 LIFD) e, nell'esame del ricorso, la Camera di diritto tributario ha le medesime attribuzioni dell'autorità di tassazione nella procedura di tassazione (art. 228 cpv. 1 LT; art. 142 cpv. 4 LIFD). Nella procedura di ricorso sono dunque ammissibili nuove considerazioni fattuali così come nuove prove e il ricorrente può anche formulare nuove conclusioni (Richner/Frei/Kaufmann/ Rohner , Handkommentar zum DBG, 4 a ed., n. 38 ad art. 140 LIFD; Hunziker/Bigler , in: Zweifel/Beusch [a cura di], Kommentar zum DBG, 4 a ed., n. 45 ad art. 140 LIFD).

E. 2.1

L'UT ha determinato il valore locativo degli immobili dei ricorrenti riprendendo i valori da loro stessi dichiarati nella dichiarazione d'imposta 2022. Sottolinea di aver ridotto il valore indicato in fr. 10'000.- per la PPP _____ fondo base _____ RFD Locarno, a fr. 5'000.-, a seguito della vendita della stessa. Nel ricorso, i contribuenti argomentano tuttavia che, stando alle decisioni dell'Ufficio cantonale di stima, il valore locativo da loro indicato e preso in considerazione dall'autorità fiscale sarebbe errato, giacché diverso dal valore di reddito degli immobili.

E. 2.2

Secondo gli artt. 20 cpv. 1 lett. b LT e 21 cpv. 1 lett. b LIFD, 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. L'art. 21 cpv. 2 LIFD precisa, infatti, che il valore locativo viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione al domicilio del contribuente. Il riferimento alle condizioni locali usuali sta a significare che determinante per l'IFD rimane il valore di mercato reperibile, che deve essere stabilito in via comparativa tenendo conto anche delle vecchie abitazioni e quindi non necessariamente il canone di locazione massimo conseguibile (Agner/Jung/Steinmann , Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, p. 92; vedi anche DTF 124 I 152 = ASA 68 p. 773 = StE 1998 A 23.1 n. 1; DTF 123 II 15 = ASA 66 p. 563 = RF 52/1998 p. 190 = StE 1997 A 21.11 n. 41).

E. 2.3

La legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni obbliga i cantoni ad assoggettare all'imposta sul reddito il valore locativo (in virtù del combinato disposto dell'art. 2 cpv. 1 lett. a e dell'art.

E. 2.4

Per quanto qui di interesse, l'art. 20 cpv. 2 LT precisa che il valore locativo, tenuto conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale, è stabilito al 60 - 70 per cento del valore di mercato delle pigioni e che per il suo calcolo è possibile considerare in modo adeguato il valore della stima ufficiale. 3. 3.1. Ritornando al caso in esame, i ricorrenti hanno allegato alla dichiarazione d'imposta 2022 due Moduli

E. 7

per altrettanti immobili: · per la quota di PPP _____ del fondo base _____, ubicata in via _____ a _____, qualificata "abitazione secondaria", hanno dichiarato un valore locativo di fr. 10'000.-; · per la quota di PPP _____ del fondo base _____, ubicata in _____ a _____, qualificata "abitazione primaria", hanno dichiarato un valore locativo di fr. 20'000.-. L'Ufficio di tassazione ha ripreso i valori dichiarati, riconducendo tuttavia l'importo di fr. 10'000.- alla quota di PPP n. _____ del fondo base _____ di _____. Ora, in effetti, la PPP n. _____ non risulta più appartenere agli insorgenti fin dal 23 luglio 2013. D'altra parte, nel periodo fiscale 2022, i contribuenti erano anche comproprietari delle PPP _____ e _____ (quest'ultima venduta il 21.7.2022) del fondo base _____ RFD _____. Alla fine del periodo fiscale erano dunque proprietari delle PPP _____ e _____ e, fino al 21 luglio 2022, lo erano stati anche della PPP _____. Le indicazioni fornite dai contribuenti nella dichiarazione fiscale sono pertanto imprecise e non consentono di determinare il valore locativo imponibile. D'altra parte, per la PPP n. _____ (uffici in _____), gli stessi hanno indicato un valore locativo, allorquando, a seguito della richiesta di informazioni dell'UT, hanno invece spiegato che l'appartamento era stato locato alla _____ SA, a una pigione annua di fr. 8'160.-. Per quanto concerne le PPP _____ e _____ (quest'ultima venduta il 21.7.2022), i contribuenti non hanno fornito alcuna indicazione del valore locativo, inserendo, come visto, dati di altre proprietà. 3.2. Tenuto conto della censura dei ricorrenti in merito alla quantificazione del valore locativo e delle indicazioni poco chiare da loro fornite nella dichiarazione d'imposta quanto agli immobili di loro proprietà, l'Ufficio di tassazione

dovrà determinare il valore locativo degli immobili in base alla legge e alla giurisprudenza applicabili, tenendo comunque presente che, per quanto concerne la PPP _____ (fondo base _____ RFD _____), venduta nel corso del 2022, è corretta la presa in considerazione del valore locativo pro rata temporis (ossia sino al momento della compravendita; cfr. anche Bernardoni/Bortolotto, Le basi temporali per l'imposizione delle persone fisiche nel diritto federale e cantonale ticinese, Mendrisio 2015, p. 48 s.). 3.3. La decisione su reclamo dev'essere pertanto annullata. Gli atti sono rinviati all'UT, affinché determini il valore locativo degli immobili di proprietà dei contribuenti nel 2022. 4. Visto l'esito del ricorso, non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. La decisione su reclamo del

E. 12

giugno 2024 è annullata e gli atti sono rinviati all'UT affinché determini il valore locativo degli immobili di proprietà dei contribuenti. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Contro il present Copia per conoscenza: - municipio di . per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello II
presidente: La cancelliera:

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