

TI_GERICHTE 80.2024.264 vom 3. April 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-04-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2024.264

FR: TI_GERICHTE 80.2024.264 du 3 avril 2025

IT: TI_GERICHTE 80.2024.264 del 3 aprile 2025

Erwägungen

E. 0

Relativamente alla casa e all' autorimessa di via _____, crociavano la casella "abitazione primaria" e, dal valore locativo, facevano valere in deduzione la percentuale del 20% per spese di gestione, amministrazione e manutenzione. Per il magazzino/deposito di via _____ non veniva dichiarato alcun reddito, indicando che "si tratta di una vecchia stalla, non agibile e priva di allacciamenti per l'energia e l'acqua. Nessun valore locativo." Infine, per le 24 particelle di terreno agricolo, annotavano inoltre che "si tratta di terreni agricoli non produttivi, in zona rurale, esonerati dall'imposta in Italia". D. Con decisioni del 25 settembre 2024, l'UT ha notificato ai contribuenti le tassazioni IC e IFD per i periodi fiscali dal 2017 al 2022, nelle quali accertava i seguenti valori di reddito e sostanza: 2017 2018 2019 2020 2021 2022 Reddito: · Imponibile IC 83'400 111'400 80'000 80'300 80'400 80'000 · Imponibile IFD 85'800 114'200 83'100 83'800 84'000 84'100 · Per aliquota IC 100'900 114'500 96'700 96'100 96'200 94'600 · Per aliquota IFD 103'700 117'700 100'500 100'300 100'500 99'400 Sostanza: · Imponibile 821'000 849'000 875'000 898'000 925'000 936'000 · Per aliquota 1'215'000 1'225'000 1'238'000 1'259'000 1'285'000 1'262'000 E. Con quattro separati reclami del 23 ottobre 2024, RI 2 e _____, in qualità di erede del defunto _____, impugnavano le menzionate decisioni di tassazione. Chiedevano la riduzione del valore attribuito alla casa di via _____ e alla "stalla" di via _____ all'"effettivo valore di mercato". Riguardo alla casa di via _____, sostenevano che, nella medesima zona, fossero in vendita abitazioni in condizioni migliori al prezzo medio di euro 600/m

E. 2

, distaccata dalla casa, viste le infiltrazioni e la non conformità alle normative anti incendio, potrebbe essere utilizzata solo come magazzino per attrezzi da giardino e non avrebbe alcun valore locativo. In caso di mancato accoglimento delle censure in merito al calcolo della sostanza immobiliare, i contribuenti chiedono che il valore della medesima venga ridotto a fr. 338'000.- anziché ai fr. 348'000.- stabiliti dall'UT, avendo la stessa autorità di tassazione attribuito alla casa di via _____ un valore di fr. 268'000.- e all'edificio di via _____ un valore di fr. 70'000.-. H. Nelle proprie osservazioni del 2 gennaio 2025, l'UT si è confermato nelle argomentazioni delle decisioni impuginate. Diritto 1. Le persone fisiche sono assoggettate all'imposta in virtù della loro appartenenza personale quando hanno domicilio o dimora fiscale in Svizzera (art. 3 cpv. 1 LIFD; per l'imposta cantonale, art. 2 cpv. 1 LT). L'assoggettamento in virtù dell'appartenenza personale è illimitato; esso non si estende tuttavia alle imprese, agli stabilimenti d'impresa e ai fondi siti all'estero (art. 6 cpv. 1 LIFD; per l'imposta cantonale, cfr. art. 5 cpv. 1 LT). In quanto elemento imponibile in Svizzera (art. 21 cpv. 1 lett. b LIFD e art. 20 cpv. 1 lett. b LT), il valore locativo del fondo viene tuttavia preso in considerazione per la determinazione dell'aliquota

dei contribuenti, sia per l'IFD sia per l'IC (esenzione con riserva di progressività; art. 7 cpv. 1 LIFD; decisione TF 2C_829/2016 e 2C_830/2016 del 10 maggio 2017, consid. 5.1 e riferimenti; per l'imposta cantonale, art. 6 cpv. 1 LT). Per l'imposta cantonale, inoltre, il valore dell'immobile all'estero viene considerato per la determinazione dell'aliquota che serve per calcolare l'imposta sulla sostanza. Secondo l'art. 42 cpv. 1 LT, gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale. La Convenzione tra la Confederazione Svizzera e la Repubblica Italiana per evitare le doppie imposizioni e per regolare talune altre questioni in materia di imposte sul reddito e sul patrimonio (RS 0.672.945.41), prevede al suo articolo 6 paragrafo 1, che i redditi derivanti da beni immobili sono imponibili nello Stato contraente in cui detti beni sono situati. Giusta l'art. 24 cifra 3 della medesima Convenzione, se un residente della Svizzera percepisce redditi o possiede un patrimonio che, conformemente alle disposizioni della Convenzione, sono imponibili in Italia, la Svizzera esenta da imposta detti redditi o detto patrimonio salve le disposizioni del paragrafo 4, ma può, per determinare l'imposta afferente al rimanente reddito o al rimanente patrimonio di questo residente, applicare l'aliquota corrispondente all'intero reddito o all'intero patrimonio senza tener conto dell'esenzione.

E. 2.1

Nella fattispecie in esame, i ricorrenti contestano il valore attribuito dall'autorità fiscale alla sostanza immobiliare estera, il quale non corrisponderebbe al reale valore di mercato. Contestano inoltre il metodo di calcolo del valore locativo il quale sarebbe nettamente superiore al reddito conseguibile dalla locazione degli immobili.

E. 2.2

L'art. 14 cpv. 1 LAID prevede che la sostanza è stimata al suo valore venale. Il valore reddituale può essere preso in considerazione in modo appropriato. A livello di legislazione tributaria cantonale, l'art. 42 cpv. 1 LT, prevede che gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale. Se la decisione di stima è impugnata, il valore di stima che sarà contenuto nella decisione di stima cresciuta in giudicato ha valenza a partire dalla data di entrata in vigore della stima decretata dal Consiglio di Stato. Nella sentenza CDT n. 80.2015.225/226 del 21.12.2017 (in RtiD I-2018 n. 4t), la Camera di diritto tributario ha ritenuto corretto prendere in considerazione per il calcolo dell'aliquota dell'imposta sulla sostanza, trattandosi di immobili in Italia, il valore catastale stabilito a partire dai dati ricavati dalla "visura storica per l'immobile" rilasciata dall'Agenzia delle entrate italiana (consid. 2.5.). La Camera ha in particolare ricordato che il valore catastale stabilito a partire dai dati ricavati dalla visura è un dato oggettivo, che proviene da un'autorità fiscale estera e che è agevolmente reperibile. Secondo le disposizioni dell'ordinamento italiano, che si riferiscono al calcolo dell'Imposta municipale sugli immobili (IMU), in vigore dal 2012, per i fabbricati iscritti in catasto il valore dell'immobile, che funge da base di calcolo del tributo, è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, dei moltiplicatori che dipendono dalla categoria catastale. In particolare, per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10), il coefficiente è 160 (sentenza CDT n. 80.2015.225/226 del 21.12.2017 consid. 2.4).

E. 2.3.1

Nel caso concreto, il calcolo del valore catastale degli immobili ubicati a _____ è stato effettuato sulla base dei dati ricavati dalle visure prodotti dai contribuenti. I ricorrenti non contestano che tale calcolo sia stato operato correttamente ma ritengono che il reddito e la sostanza così determinati siano nettamente superiori ai valori reali reperibili sul mercato, considerati in particolare l'assenza di domanda, lo stato degli immobili in questione e la loro remota ubicazione. Ritengono quindi preferibile determinare il valore della casa di via _____ sulla base dei costi di costruzione.

E. 2.3.2

Ora, in conformità con la decisione n. _____, non si può che confermare la correttezza dell'operato dell'UT che è partito dai dati delle visure storiche catastali per definire il valore di stima degli immobili. Come già indicato nella precedente decisione della Camera di diritto tributario, prendere in considerazione altri fattori, quali ad esempio il valore d'acquisto sarebbe certamente possibile, ma l'accertamento sarebbe più complesso, poiché si dovrebbe tener conto del tempo trascorso dal momento in cui il contribuente è divenuto proprietario. In concreto, gli insorgenti sostengono che non esisterebbe un contratto di compravendita per la casa di via _____ in quanto "la casa non fu acquistata". A tal riguardo si limitano ad asseverare che, per analogia, dovrebbero essere utilizzati i costi di costruzione, quantificati in "circa CHF 87'000", senza però documentare in alcun modo tale spesa. Nulla hanno invece addotto i ricorrenti in merito all'acquisto dell'edificio di via _____. Già per questi motivi non si può che confermare la scelta dell'autorità di tassazione di basarsi sul valore catastale stabilito a partire dai dati ricavati dalla visura il quale, come ricordato da questa Camera nella citata sentenza, è un dato oggettivo, che proviene da un'autorità fiscale estera e che è agevolmente reperibile. Pertanto, non vi è alcun motivo di discostarsi dai valori stabiliti dall'UT in fr. 268'000.- per lo stabile di via _____ e in fr. 70'000.- per l'immobile di via _____, sulla base della metodologia adottata da questa Camera con la menzionata sentenza. Nella decisione di tassazione dopo reclamo IC 2017 del 20 novembre 2024, l'UT ha tuttavia indicato un valore della sostanza immobiliare _____ di fr. 348'000.- mentre la somma aritmetica dei valori attribuiti ai due fondi è di fr. 338'000.- (al terzo fondo, composto da terreni agricoli, non risulta invece essere stato attribuito alcun valore). La richiesta dei contribuenti di ridurre il valore della sostanza immobiliare sita in _____ a fr. 338'000.- merita pertanto accoglimento.

E. 3.1

In relazione al valore locativo, l' art. 21 cpv. 2 LIFD sancisce che viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione al domicilio del contribuente. Secondo detta disposizione e la giurisprudenza in materia d'imposta federale diretta, il valore locativo deve essere stimato in base al valore di mercato (cfr. art. 16 cpv. 2 in fine LIFD; DTF 123 II consid. 4b), prendendo in considerazione le condizioni locali (sentenza TF n. 2C_829/2016 e 2C_830/2016 del 10 ottobre 2017, consid. 7.1.; sentenza TF n. 2C_757/2015 dell'8 dicembre 2016 consid. 5.1.). Il valore locativo deve inoltre corrispondere all'ammontare che il proprietario o il detentore dei diritti di godimento dovrebbe pagare sul mercato per occupare il bene immobile nelle stesse condizioni (sentenza TF n. 2C_829/2016 del 10 ottobre 2017, consid. 7.1 e riferimenti). Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, il valore locativo fissato dal Cantone in materia di imposta federale diretta non deve essere al di sotto del 70% (del 60% per l'imposta cantonale e comunale) del valore di mercato (sentenza TF n. 2C_829/2016 del 10 maggio

2017 consid. 7.1. e riferimenti). Il Tribunale federale ha negato che l'art. 21 cpv. 2 LIFD, che fa riferimento alle condizioni locali, vieti di calcolare il valore locativo servendosi di un metodo forfetario basato su una percentuale del valore fiscale dell'immobile. Per quanto concerne il valore locativo di un immobile situato all'estero, il Tribunale federale ha ritenuto giustificato determinarlo nella misura di una percentuale del valore fiscale o del valore venale. L'Alta Corte ha sottolineato che l'art. 21 cpv. 2 LIFD non impone un metodo di calcolo preciso e che le stesse direttive dell'Amministrazione federale delle contribuzioni del 25 marzo 1969 concernenti la determinazione del valore locativo delle case d'abitazione (ASA 38 p. 121 ss.) prevedono che i cantoni possano fissare il valore locativo in una percentuale del valore fiscale o venale. Secondo le direttive citate, il valore locativo lordo rappresenterebbe in generale il 6% del valore fiscale o, a titolo di controllo, un rendimento netto corrispondente al 3% o al 4% del capitale proprio investito nell'immobile (sentenza TF n. 2C_829/2016 e 2C_830/2016 del 10 maggio 2017, consid. 7.2 e 7.3). Su questi presupposti, la Suprema Corte ha recentemente respinto il ricorso di un contribuente, proprietario di un immobile in Italia, il cui valore locativo era stato determinato nella misura del 6% del valore di stima dichiarato, ricordando che la determinazione del valore locativo in ragione di una percentuale del valore fiscale o venale di un immobile, che tiene quindi già conto anche della sua collocazione geografica, è di principio ammessa e non lede come tale il diritto federale (sentenza 9C_646/2022 del 7 febbraio 2023 consid. 7.4, con riferimento alle sentenze 2C_724/2021 del 23 giugno 2022 consid. 5.3 e 7.3; 2C_829/2016 del 10 maggio 2017 consid. 7.3, entrambe con riferimento anche alle già citate direttive dell'Amministrazione federale delle contribuzioni del 25 marzo 1969, che indicano proprio come il valore locativo lordo in base alle stime cantonali corrisponde in generale al 6% del valore fiscale).

E. 3.2

Per quanto concerne il diritto cantonale ticinese, secondo l'art. 1 del decreto esecutivo del 2 dicembre 2020 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2021, il valore locativo corrisponde al valore di mercato della pigione per immobili dello stesso genere nella medesima posizione (cpv. 1). Il valore locativo delle abitazioni primarie corrisponde mediamente al 60-70% del valore di mercato della pigione; in mancanza di altri elementi utili al suo calcolo, esso corrisponde, di regola, al 90% del valore di reddito determinato dall'Ufficio di stima nella decisione di stima (cpv. 2). Per l'art. 20 cpv. 3 LT, la riduzione di cui al capoverso 2 non è invece ammessa per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza. Ora, a parte il fatto che il "valore di reddito determinato dall'Ufficio di stima" non esiste, per definizione, in relazione a immobili siti all'estero, va anche ricordato che, in una sentenza di principio risalente al 9 maggio 2008 (CDT n. 80.2007.173, in: RtiD II-2008 n. 3t), questa Camera ha esaminato la prassi consistente nel servirsi del valore di reddito secondo il calcolo della stima ufficiale, già applicata a partire dal periodo fiscale 2006, sulla base di una circolare della Divisione delle contribuzioni, concludendo per la sua illegalità. In una sentenza del 21 dicembre 2017 (n. 80.2015.225, in RtiD I-2018 n. 4t), la Camera di diritto tributario ha stabilito che esigenze di praticabilità impongono di stabilire il valore locativo degli immobili situati all'estero, che serve unicamente a determinare l'aliquota per il calcolo dell'imposta in Svizzera, nella misura di una percentuale del loro valore fiscale. Considerato il fatto che l'autorità fiscale ticinese deduce ancora dal valore locativo le spese di manutenzione (forfetarie), si giustifica l'applicazione del tasso del 6%, proposto dalle citate direttive dell'AFC. Il Tribunale federale ha già riconosciuto che è conforme al diritto federale superiore determinare il

valore locativo relativo all'imposta cantonale allo stesso modo di quello stabilito per l'imposta federale diretta (sentenza 9C_646/2022 del 7 febbraio 2023 consid. 8.2).

E. 3.3

Nel caso in disamina, con l'autodenuncia del 28 settembre 2018 _____ e RI 2 avevano prodotto le visure degli immobili siti in _____, contenenti i valori delle rendite catastali sulla base dei quali l'UT ne ha determinato il valore secondo le modalità illustrate ai considerandi precedenti. A seguito del reclamo con cui i contribuenti hanno spiegato che l'edificio di via _____ consisteva in una stalla fatiscente, l'UT ha esentato tale immobile dal reddito locativo. Nemmeno per i terreni agricoli l'UT ha computato alcun reddito. Per la casa di via _____ l'autorità di tassazione ha invece stabilito un valore locativo di fr. 16'000.-, corrispondente al 6% del valore catastale attribuitogli (fr. 268'000.-), deducendo poi da tale importo il 20% a titolo di spese di manutenzione.

E. 4.1

Secondo i ricorrenti, alla casa di via _____ sarebbe stato attribuito un valore locativo troppo elevato. Una delle due unità abitative che compongono l'edificio sarebbe infatti sprovvista della cucina e non potrebbe quindi essere ceduta in locazione. Inoltre l'intero edificio non avrebbe il riscaldamento e potrebbe essere affittato solo per sei mesi l'anno. Il "subalterno 2" sarebbe inoltre un magazzino privo di valore locativo. Tali circostanze, unitamente alla lontananza della costruzione da grandi centri abitati, e alle condizioni del mercato renderebbero irrealizzabile il reddito di fr. 1'333.- calcolato dall'UT, il quale non sarebbe nemmeno in linea con i parametri di redditi e affitti italiani. Asseverano inoltre i ricorrenti di aver provato a vendere l'immobile per euro 135'000.- ma di non aver trovato nessun acquirente.

E. 4.2

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 (cfr. sentenza del TF n. 2C_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 3.3 con riferimenti). Non è neppure imponibile il valore locativo, nell'ipotesi in cui l'oggetto resta vuoto, poiché – nonostante seri sforzi intrapresi – non può essere locato o venduto (cfr. sentenze del TF n. 2C_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 3.3 e rif.; n. 2C_182/2015 del 3 novembre 2015, consid. 4.2; n. 2C_773/2009 del 23 aprile 2010, consid. 2.2.1; DTF 72 I 223 consid. 3). 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 (cfr. sentenze del TF n. 2C_1039/2015 del 28 aprile 2016, consid. 3.3 con riferimenti e 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, bensì se lo stesso è a disposizione per l'uso proprio e se sussiste la facoltà di godimento (cfr. sentenza del TF n. 2C_182/2015 del 3 novembre 2015, consid. 4.2). Il valore locativo è imponibile tutto l'anno anche per quanto attiene alle residenze secondarie oppure alle altre residenze di vacanza. Il contribuente ha l'onere della prova circa le circostanze che comportano l'esenzione del valore locativo e sopporta le conseguenze dell'assenza di prove, conseguenza che si traduce nel mantenimento del valore locativo più elevato (Merlino, in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], Commentaire romand LIFD, 2 a ed., Basilea

2016, n. 98 ad art. 21 LIFD).

E. 4.3

Nella fattispecie in esame, a ragione l'autorità di tassazione ha ritenuto che gli insorgenti non abbiano addotto alcuna circostanza esterna oggettiva atta a comportare, ai sensi della giurisprudenza, l'esenzione del valore locativo. L'intenzione di vendere l'immobile – così come del resto lo stato degli immobili – è rimasta allo stadio di puro parlato non avendo gli insorgenti in alcun modo documentato tale circostanza. A titolo abbondanziale va anche rilevato che, in una sentenza del 29 luglio 2019, la Suprema Corte ha affermato che non basta che il proprietario abbia deciso di vendere l'immobile, perché venga meno il valore locativo, ma deve essere accertato che egli viva altrove e che non lo occupi più egli stesso (sentenza n. 2C_1087/2018, in RF 74/2019 p. 804). Nel caso in esame gli stessi insorgenti hanno evidenziato nel reclamo che _____ trascorreva almeno 150 giorni l'anno, durante i mesi estivi e primaverili, nella casa di via _____ a _____ (senza specificare se venisse occupata solo un'unità abitativa o entrambe).

E. 4.4

Il concetto di abitazione primaria si lega a quello di domicilio. I contribuenti hanno pertanto diritto all'imposizione del valore locativo ridotto rispetto al valore di mercato delle pigioni solo per quella casa o per quell'appartamento dove hanno il domicilio fiscale (cfr. per analogia DTF 138 II 105, in particolare consid. 6.3.1, con riferimento al requisito dell'"uso personale" dell'abitazione, ai fini del differimento dell'imposizione dell'utile immobiliare in caso di reinvestimento privato). Ora, il descritto utilizzo dell'abitazione di via _____, unitamente al fatto che nei periodi fiscali sub iudice i contribuenti abbiano sempre avuto il proprio domicilio fiscale in Ticino, permette anche di rispondere negativamente alla richiesta di riduzione del valore locativo al 60-70% del valore di mercato delle pigioni. Trattandosi in tutta evidenza di un'abitazione secondaria, nella misura in cui l'autorità di tassazione ha ritenuto che il valore locativo debba essere calcolato applicando l'art. 20 cpv. 3 LT, la decisione deve essere confermata.

E. 4.5

Neppure i pretesi problemi legati alle condizioni abitative giustificano una rinuncia alla considerazione del valore locativo. La casa è infatti agibile, come dimostra il fatto stesso che l'insorgente non abbia addotto di aver chiesto l'esenzione o perlomeno una riduzione dell'IMU (Imposta municipale unica). D'altra parte, come già ricordato, gli stessi insorgenti hanno ammesso che _____ ne faceva regolarmente uso per diversi mesi all'anno.

E. 4.6

Il ricorrente non ha pertanto provato l'esistenza di circostanze esterne oggettive che abbiano impedito di utilizzare l'immobile in discussione.

E. 5

Ne consegue che il ricorso è parzialmente accolto, per il periodo fiscale 2017, limitatamente alla quantificazione della sostanza immobiliare sita in _____. Per il resto il ricorso è respinto. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico dei ricorrenti in misura proporzionale alla loro soccombenza. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto. § Di conseguenza, la decisione dopo reclamo IC 2017 del 20 novembre 2024 è riformata nel senso che la sostanza immobiliare ammonta a fr. 338'000.-. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella

tassa di giustizia di fr. 1'400.– b. nelle spese di cancelleria di
complessivi fr. 100.– per un totale di fr. 1'500.– sono a
carico dei ricorrenti nella misura di nove decimi (fr. 1'350.–). 3. Contro il presen
Copia per conoscenza: - municipio di _____. per la Camera di diritto tributario del
Tribunale d'appello Il presidente: Il cancelliere:

E. 25

marzo 1969 concernenti la determinazione del valore locativo delle case d'abitazione (ASA 38 p. 121 ss.) prevedono che i cantoni possano fissare il valore locativo in una percentuale del valore fiscale o venale. Secondo le direttive citate, il valore locativo lordo rappresenterebbe in generale il 6% del valore fiscale o, a titolo di controllo, un rendimento netto corrispondente al 3% o al 4% del capitale proprio investito nell'immobile (sentenza TF n. 2C_829/2016 e 2C_830/2016 del 10 maggio 2017, consid. 7.2 e 7.3).

Su questi presupposti, la Suprema Corte ha recentemente respinto il ricorso di un contribuente, proprietario di un immobile in Italia, il cui valore locativo era stato determinato nella misura del 6% del valore di stima dichiarato, ricordando che la determinazione del valore locativo in ragione di una percentuale del valore fiscale o venale di un immobile, che tiene quindi già conto anche della sua collocazione geografica, è di principio ammessa e non lede come tale il diritto federale (sentenza 9C_646/2022 del 7 febbraio 2023 consid. 7.4, con riferimento alle sentenze 2C_724/2021 del 23 giugno 2022 consid. 5.3 e 7.3; 2C_829/2016 del 10 maggio 2017 consid. 7.3, entrambe con riferimento anche alle già citate direttive dell'Amministrazione federale delle contribuzioni del 25 marzo 1969, che indicano proprio come il valore locativo lordo in base alle stime cantonali corrisponde in generale al 6 % del valore fiscale).

3.2.

Per quanto concerne il diritto cantonale ticinese, secondo l'art. 1 del decreto esecutivo del 2 dicembre 2020 concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2021, il valore locativo corrisponde al valore di mercato della pigione per immobili dello stesso genere nella medesima posizione (cpv. 1). Il valore locativo delle abitazioni primarie corrisponde mediamente al 60-70% del valore di mercato della pigione; in mancanza di altri elementi utili al suo calcolo, esso corrisponde, di regola, al 90% del valore di reddito determinato dall'Ufficio di stima nella decisione di stima (cpv. 2). Per l'art. 20 cpv. 3 LT, la riduzione di cui al capoverso 2 non è invece ammessa per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza.

Ora, a parte il fatto che il valore di reddito determinato dall'Ufficio di stima non esiste, per definizione, in relazione a immobili siti all'estero, va anche ricordato che, in una sentenza di principio risalente al 9 maggio 2008 (CDT n. 80.2007.173, in: RtiD II-2008 n. 3t), questa Camera ha esaminato la prassi consistente nel servirsi del valore di reddito secondo il calcolo della stima ufficiale, già applicata a partire dal periodo fiscale 2006, sulla base di una circolare della Divisione delle contribuzioni, concludendo per la sua illegalità.

In una sentenza del 21 dicembre 2017 (n. 80.2015.225, in RtiD I-2018 n. 4t), la Camera di diritto tributario ha stabilito che esigenze di praticabilità impongono di stabilire il valore locativo degli immobili situati all'estero, che serve unicamente a determinare l'aliquota per il calcolo dell'imposta in Svizzera, nella misura di una percentuale del loro valore fiscale. Considerato il fatto che l'autorità fiscale ticinese deduce ancora dal valore locativo le spese di manutenzione (forfetarie), si giustifica l'applicazione del tasso del 6%, proposto

dalle citate direttive dell'■AFC.

Il Tribunale federale ha già riconosciuto che è conforme al diritto federale superiore determinare il valore locativo relativo all'imposta cantonale allo stesso modo di quello stabilito per l'■imposta federale diretta (sentenza 9C_646/2022 del 7 febbraio 2023 consid. 8.2).

- municipio di _____.

per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'■appello

Il presidente:

Il cancelliere:

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