

# Valore locativo di un immobile messo in vendita

La stretta interdipendenza tra l'uso esclusivo di un bene immobiliare e il valore locativo tassato quale reddito da sostanza immobiliare



**Giuseppe Lerose**

Esperto in fiscalità

Specialista in finanze e contabilità con att. fed.

Vice-direttore Fidinam & Partners SA, Lugano

## **Sentenza del Tribunale federale n 2C\_1087/2018, del 29 luglio 2019.**

*L'oggetto di contestazione è stato l'attribuzione quale reddito da sostanza immobiliare (valore locativo) di un immobile messo in vendita. Il valore locativo è un reddito immobiliare imputato al contribuente per l'uso esclusivo di un bene immobiliare di sua proprietà, sia che esso sia di utilizzo secondario o primario. Il Tribunale federale ha valutato le osservazioni espresse dalla ricorrente alla Camera di diritto inferiore e, pur stabilendo che le osservazioni e le considerazioni della suddetta Camera fossero contraddittorie sulla tematica della dimostrazione della volontà di vendita immediata dell'oggetto immobiliare, ha sostenuto che la ricorrente si è riservata l'uso dell'edificio di sua proprietà durante tutto il periodo fiscale. Questo indipendentemente dal fatto che la ricorrente avesse o meno la volontà di vendere nell'immediato l'oggetto, fatto che non ha influenzato l'esito della controversia, imputandole quindi il reddito da sostanza immobiliare.*

precisamente sugli artt. 21 cpv. 1 lett. b della Legge federale sull'imposta federale diretta (LIFD; RS 642.11), 7 cpv. 1 della Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e Comuni (LAID; RS 642.14) e 24 cpv. 2 della Legge concernente l'imposizione delle persone fisiche del Canton Ginevra (*Loi sur l'imposition des personnes physiques*, di seguito LIPP).

### **A. Il valore locativo in materia fiscale**

Giusta gli artt. 21 cpv. 1 lett. b LIFD e 24 cpv. 1 lett. b LIPP, è imponibile il reddito da sostanza immobiliare, segnatamente 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<sup>[1]</sup>. Il reddito da sostanza immobiliare (valore locativo), giusta l'art. 21 cpv. 2 LIFD, viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzo effettivo dell'abitazione quale domicilio del contribuente. Per determinare l'imposta federale diretta alle condizioni locali usuali, si stabilisce in via comparativa il valore locativo considerando le abitazioni circostanti e, quindi, non necessariamente il canone di locazione massimo conseguibile<sup>[2]</sup>.

La LAID, il cui scopo è l'armonizzazione delle imposte dirette alle quali i Cantoni devono fare riferimento, prevede che sottostà all'imposta sul reddito l'utilizzo a scopo personale di fondi. Tuttavia, la LAID prevede l'imposizione quale reddito da sostanza immobiliare per l'utilizzo proprio dell'immobile senza indicarne il metodo d'imposizione, lasciando così ai Cantoni la facoltà di trovare un metodo di calcolo del valore locativo. L'obbligo per quest'ultimi d'imporre il valore locativo è, infatti, sancito dall'art. 7 cpv. 1 LAID.

La nozione di valore locativo nel diritto fiscale del Canton Ginevra è definito all'art. 24 cpv. 2 LIPP. Lo stesso viene

<b>I. Introduzione</b> .....	<b>802</b>
A. Il valore locativo in materia fiscale.....	802
<b>II. La sentenza del Tribunale federale</b> .....	<b>803</b>
A. Fatti iniziali.....	803
B. Considerazioni del Tribunale federale.....	803
C. Conclusione del Tribunale federale.....	804
<b>III. Conclusioni generali</b> .....	<b>804</b>

### **I. Introduzione**

In questo contributo viene analizzata la sentenza del Tribunale federale n. 2C\_1087/2018 del 29 luglio 2019, che ha quale oggetto di contestazione il valore locativo di un immobile di utilizzo privato nella fase in cui lo stesso è messo in vendita. In una prima analisi verrà esposta la giurisprudenza e la dottrina in materia di valore locativo di un bene immobiliare con uso privato. In seguito verrà analizzata la casistica oggetto di contestazione dinanzi al Tribunale federale. L'analisi verterà essenzialmente sui disposti di legge federali e cantonali, più

[1] NICOLAS MERLINO, *Commentaire romand, Impôt fédéral direct*, 2<sup>a</sup> ed., Basilea 2017, N 86 ad art. 21 LIFD.

[2] PETER AGNER/BEAT JUNG/GOTTHARD STEINMANN, *Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer*, Zurigo 1995, p. 92.

determinato tenendo conto delle condizioni locali. Il valore locativo teorico delle case di abitazione e degli appartamenti di proprietà, occupati dai loro proprietari, è fissato in funzione della superficie abitabile, del numero di stanze, della vetustà dell'oggetto e della situazione dell'immobile. L'affitto teorico è ponderato per la durata d'occupazione continua dell'immobile, conformemente alla tabella applicabile in materia di valutazione immobiliare cantonale. Il valore così determinato non potrà eccedere il 20% dei redditi lordi totali[3].

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, l'uso proprio non è fiscalmente rilevante se un immobile non può essere utilizzato a causa di circostanze esterne oggettive, ad es. se una casa di vacanza priva di riscaldamento è abitabile soltanto durante un certo periodo dell'anno[4]. Non è neppure imponible il valore locativo nell'ipotesi in cui l'oggetto resta vuoto poiché – nonostante seri sforzi intrapresi – non può essere affittato oppure venduto[5]. 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, potendolo, di fatto, occuparlo in qualsiasi momento[6].

### II. La sentenza del Tribunale federale

#### A. Fatti iniziali

La signora A. era proprietaria di quattro beni immobili: tre nel Canton Ginevra (una villa situata nel Comune C. e due nel Comune di E) ed uno in Francia. Nel corso del 2011 la contribuente ha occupato la villa nel Comune di C., presso la quale risultava domiciliata per tutto l'anno. Nella dichiarazione fiscale 2011, la signora A ha esposto un valore locativo per la villa sita nel Comune di C. per un importo pari a fr. 70'714 ed ulteriori redditi da sostanza mobiliare. Per quanto concerne la sostanza imponible, la contribuente ha dichiarato i valori venali di stima con un abbattimento del 20% per il valore di sostanza immobiliare per la villa sita nel Comune di C, mentre per gli altri immobili ha applicato un'a capitalizzazione del 7% degli affitti incassati. L'autorità di tassazione, con decisione del 14 luglio 2015, ha imposto la contribuente modificando unicamente il valore dell'immobile ma non il valore locativo dichiarato pari a fr. 70'714 e ha rettificato altri redditi mobiliari che esulano dal valore locativo[7].

Il 7 agosto 2015 la contribuente ha interposto reclamo contro la decisione di tassazione 2011, indicando quale oggetto di contestazione gli altri elementi sul reddito rettificati dall'autorità di tassazione, senza menzionare nulla sul valore locativo della villa sita nel Comune di C.

Nel dettaglio la contribuente ha contestato i redditi da affitti incassati. L'autorità di tassazione ha accettato, in data 17 ottobre 2016, le argomentazioni della contribuente

per quanto concerne l'imposta sul reddito ed ha, di conseguenza, rettificato i valori degli affitti realmente incassati, senza entrare in merito del valore locativo della villa sita nel Comune di C.

Il 17 novembre 2016, la contribuente ha interposto ricorso presso il Tribunale amministrativo di prima istanza del Canton Ginevra contro la decisione su reclamo emessa dall'autorità di tassazione, argomentando e sollevando per la prima volta, che il valore locativo della villa nel Comune di C. non doveva essere considerato per l'importo accertato nella notifica di tassazione, ma che, in considerazione del fatto che l'immobile è stato costruito nel 1931, nel 2011 era inabitabile, oggetto di una domanda di demolizione nel 2013[8] e che vi erano delle prove concrete della messa in vendita dell'oggetto, il suo valore locativo doveva essere nullo. In penultima istanza la Corte di giustizia di Ginevra ha rigettato le osservazioni della contribuente e confermato il valore indicato precedentemente dalla contribuente[9]. Dalle sue argomentazioni è emerso che dalle prove trasmesse dalla contribuente sulle visite di possibili acquirenti e dei mandati conferiti ad agenzie immobiliari per la vendita, non si è potuto evincere la ferma volontà di vendere il bene e di volersene spossessare rapidamente.

In ultima istanza la contribuente ha, quindi, interposto ricorso in materia di diritto pubblico, domandando al Tribunale federale l'annullamento della sentenza della Corte di giustizia del Canton Ginevra. In particolare ha richiesto di non essere imposta sul valore locativo della villa e di rinviare il dossier all'amministrazione cantonale per una nuova decisione di tassazione in materia d'imposta cantonale, comunale e d'imposta federale diretta.

#### B. Considerazioni del Tribunale federale

Il ricorso concerne una causa di diritto pubblico ed è diretto contro una decisione finale resa in ultima istanza cantonale da un tribunale superiore. Esso è stato presentato nei termini dalla destinataria del giudizio contestato, con interesse all'annullamento dello stesso. Il Tribunale federale si confronta di regola solo con le censure sollevate. Esigenze più severe valgono poi in relazione alla violazione di diritti fondamentali. Nella fattispecie, occorre rilevare che sin dall'inizio è stato ritenuto in modo vincolante per il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 della Legge sul Tribunale federale [LTF; RS 173.110]) che la ricorrente non avesse in alcun modo dimostrato di aver effettivamente lasciato la villa per tutto il periodo fiscale 2011. Tuttavia, in nessuna parte della sentenza impugnata vi sono informazioni sul luogo in cui la ricorrente ha effettivamente vissuto nel 2011. Al contrario, la sentenza impugnata constata che essa è rimasta domiciliata presso l'indirizzo della sua villa nel Comune di C.

Il Tribunale federale sottolinea che la LAID prevede, tra le altre imposte sul reddito, quella sul reddito da valore locativo di un'abitazione di proprietà del contribuente. Le obbligazioni

[3] ATA/1160/2018 del 30 ottobre 2018, fatti iniziali b.

[4] Sentenza TF n. 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016 consid. 3.3.

[5] Sentenza TF n. 2C\_1039/2015 del 28 aprile 2016 consid. 3.3; cfr. anche Sentenza CDT n. 80.2016.125 del 14 dicembre 2016 consid. 1.2.

[6] ASA 88, p. 348 ss.

[7] ATA/1160/2018 del 30 ottobre 2018, consid. 4.

[8] ATA/1160/2018 del 30 ottobre 2018, consid. 7.

[9] ATA/1160/2018 del 30 ottobre 2018, consid.13.

scaturite dalla LAID obbligano i Cantoni ad imporre un valore locativo senza lasciar loro margine di manovra se imputarlo o meno[10]. Differente è la determinazione del montante del reddito del valore locativo. La LAID non impone, infatti, limiti fissi ai Cantoni, i quali devono comunque rispettare quelli costituzionali (non si può scendere sotto al 60% del valore di mercato delle pigioni)[11].

Secondo l'art. 24 cpv. 1 LIPP, basandosi essenzialmente sull'art. 7 LAID, il criterio per imporre un valore locativo è che il proprietario dell'immobile si riservi l'uso dell'oggetto[12]. Questo criterio determinante è di egual portata per l'imposta federale diretta[13].

Il Tribunale federale ha avuto modo di sottolineare in un'altra sentenza che la volontà del proprietario di riservarsi la libera disposizione del bene immobiliare è decisiva[14]. Questa volontà viene a cadere se il contribuente, ad es., non trova degli inquilini e l'appartamento rimane di fatto vuoto. In un'ulteriore sentenza[15] il Tribunale federale ha esaminato il valore locativo di una villa il cui proprietario si è trasferito in un altro Comune, conservando la proprietà immobiliare per anni senza vendere l'oggetto[16], ma con una chiara dimostrazione della messa in vendita dello stesso. In questa occasione il Tribunale federale ha sottolineato che il proprietario ha lasciato l'immobile con l'intenzione di venderlo immediatamente. L'oggetto non era pertanto più a disposizione d'uso del proprietario e non si è potuto imputargli un valore locativo.

### C. Conclusione del Tribunale federale

Il Tribunale federale, basandosi sulla sentenza emessa dai giudici delle camere inferiori, stabilisce che l'incidenza fiscale sul valore locativo della villa non scaturisce all'utilizzo saltuario della stessa da parte della ricorrente, ma dal fatto che la ricorrente si è riservata l'utilizzo della villa[17]. I giudici precedenti hanno inoltre affermato che la ricorrente non aveva dimostrato di voler vendere il suo edificio rapidamente e nel modo più vantaggioso possibile. Risulta, infatti, dagli altri elementi constatati dalle camere inferiori che la ricorrente non ha mai venduto il proprio immobile. Il Tribunale federale fa però notare che l'affermazione dei giudici dell'istanza inferiore secondo la quale "*nessun elemento concreto conferma le affermazioni della ricorrente in merito alla sua disponibilità a vendere rapidamente l'oggetto*" appare quanto meno sorprendente alla luce dei contratti prodotti con le agenzie immobiliari e dalle visite documentate di potenziali acquirenti. Inoltre, gli stessi giudici sembrano contraddirsi quando sottolineano che la ricorrente non aveva dimostrato di "*aver voluto rinunciarvi rapidamente*", il che suppone che ammettano pienamente la sua volontà di vendere.

Tuttavia, il Tribunale federale sostiene che il dubbio se ricorrente avesse o meno la volontà di vendere non è tale da influenzare l'esito della controversia. Anche ammettendo tale volontà, secondo i fatti constatati che vincolano l'Alta Corte, la ricorrente si è riservata l'uso del proprio edificio nel Comune di C. durante il periodo fiscale 2011[18]. Il Tribunale federale ha trovato infondato il ricorso, ribadendo che, secondo i fatti constatati, la ricorrente è rimasta domiciliata presso l'indirizzo della sua villa nel Comune di C. fino a novembre 2013 e che lei stessa ha sottolineato di avere il suo centro di interessi nel Cantone di Ginevra. La ricorrente non ha dimostrato di aver effettivamente lasciato l'immobile durante l'intero periodo fiscale 2011 e, inoltre, non ha mai indicato un diverso luogo dove avrebbe effettivamente soggiornato in quell'anno. La ricorrente non ha neppure potuto dimostrare ai giudici precedenti di non essersi riservata l'uso del suo edificio nel 2011[19].

### III. Conclusioni generali

Il Tribunale federale nella sentenza n. 2C\_1087/2018 del 29 luglio 2019 stabilisce in maniera inequivocabile che l'assenza di un valore locativo imputabile per il contribuente che decide di vendere l'immobile, deve essere provata e che l'immobile non deve più essere a disposizione d'uso del suo proprietario.

Nella sentenza commentata, il Tribunale federale non poteva discostarsi dalle considerazioni fatte dalla ricorrente alle istanze precedenti, anche se i giudici dell'autorità precedente si sono contraddetti a più riprese sul fatto che la ricorrente non avesse dimostrato la volontà di voler vendere l'oggetto il prima possibile. Il Tribunale federale, essendo vincolato agli elementi di contestazione, ha potuto solo appurare che la contribuente non ha dimostrato che il suo diritto d'uso dell'oggetto è venuto meno, sentenziando così il rigetto del ricorso.

È pertanto essenziale, quando un proprietario lascia un appartamento con l'intenzione di venderlo, comprovare nel dettaglio tutti gli sforzi intrapresi per concretizzarne la vendita e dimostrare alle autorità di tassazione un nuovo domicilio non confutabile.

Infatti, a sostegno di questa tesi, in una sentenza emessa dalla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Canton Ticino[20], citando più giurisprudenze emesse dal Tribunale federale, si sottolinea il fatto che si può prescindere da un'imposizione fiscale del valore locativo, qualora sia comprovato che l'intenzione del contribuente di vendere l'abitazione sia inequivocabile, chiaramente documentata e concreta[21].

[10] Sentenza TF n. 2C\_1087/2018 del 29 luglio 2019 consid. 2.2.

[11] Cour de Justice n. A/3929/2019 consid. 6.

[12] Sentenza TF n. 2C\_1087/2018 del 29 luglio 2019 consid. 4.4.

[13] DTF 72 I 223; DTF 75 I 246.

[14] DTF 72 I 223 consid. 3.

[15] DTF 75 I 249.

[16] DTF 75 I 249 consid. 2.

[17] Sentenza TF n. 2C\_1087/2018 del 29 luglio 2019 consid. 3.2.

[18] Sentenza TF n. 2C\_1087/2018 del 29 luglio 2019 consid. 4.4.2.

[19] Sentenza TF n. 2C\_1087/2018 del 29 luglio 2019 consid. 5.2.

[20] Sentenza CDT n. 80.2016.125 del 14 dicembre 2016.

[21] Sentenza TF n. 2C\_1087/2018 del 29 luglio 2019 consid. 2C\_773/2009, consid. 2.2.