



## Pigione di favore per una persona strettamente legata al contribuente

LIG 22 V  
LIFD 21 I

### 1. IMPOSTE CANTONALI

Secondo l'art. 22. cpv. 5 LIG il valore locativo proprio è imponibile anche quando il fondo è dato in locazione a una persona con la quale s'intrattengono stretti rapporti, a una pigione consideratamente divergente dal valore locativo di mercato. Con questa disposizione il legislatore ha voluto contrastare un'eventuale evasione fiscale, che senza una simile normativa sarebbe molto difficile da dimostrare. LIG 22 V è stato creato per evitare che costruzioni contrattuali generino riduzioni del sostrato fiscale. Con questo intervento legislativo si è così colmata una lacuna. Si parla di considerevole divergenza in presenza di una differenza del 20% o più tra il reddito locativo realizzato e il valore locativo proprio secondo la valutazione ufficiale (Cfr. STA A 08 30; protocollo del Gran Consiglio del marzo 1999, 4 | 98/99, pag. 537); si procede a imposizione del valore locativo proprio anche se la locazione avviene a titolo gratuito.

Partendo dal tenore dell'art. 22 cpv. 5 LIG va rilevato che questa disposizione non si limita a **persone fisiche** strettamente legate al contribuente, bensì si parla in generale di persone vicine al contribuente. Per vicine o strettamente legate s'intendono non solo i parenti stretti, bensì pure altre persone, con le quali si intrattengono rapporti economici e personali, che di fatto, considerate tutte le circostanze, costituiscono il vero motivo per cui si stipula una pigione diversa da quella usuale sul mercato (cfr. DTA sentenza A 99 38–41). Ma anche alla luce del senso e dello scopo di LIG 22 V (evasione fiscale), rientrano in questa disposizione pure le **persone giuridiche**. È per esempio il caso quando il proprietario e il locatore dell'immobile in questione è pure azionista unico della società anonima (società per azioni) locataria. In questo caso è evidente che la pigione consideratamente divergente dal valore locativo di mercato è unicamente ascrivibile all'identità economica fra locatore (azionista) e locatario (SA).

In caso di applicazione della disposizione LIG 22 V, il proprietario non può appellarsi a LIG 22 III e far valere la **riduzione del valore locativo proprio** nell'ordine di grandezza del 30%. Questa entra in linea di conto soltanto per l'immobile abitato dal contribuente stesso e in via duratura nel luogo del proprio domicilio. In caso di locazione manca palesemente questo presupposto (cfr. TF 26.6.2008, in: StE 2008 B 25.2 no. 10, 2C\_188/2007).

### 2. IMPOSTE FEDERALI

Se la pigione convenuta con contratto di locazione è inferiore al valore locativo proprio e se il proprietario non ha alcun diritto di cointenzia dell'immobile in questione, per le imposte federali dirette manca, a detta del Consiglio federale, una base legale per addebitare al proprietario quale reddito imponibile la differenza fra la pigione effettivamente incas-

sata e il valore locativo fiscale superiore (DTF 115 la 332; TF 28.1.2005, in: ASA 76, pag. 209). Secondo il diritto fiscale, è quindi irrilevante in linea di principio se un locatore avrebbe potuto generare un reddito più elevato se si fosse comportato in modo "commercialmente corretto" (DTF 146 II 97 consid. 2.3.2).

Pertanto in linea di principio le autorità tributarie devono basarsi sui contratti stipulati dai contribuenti. Il godimento da parte di terzi non lascia quindi spazio alla tassazione del valore locativo proprio, né a livello del proprietario né della controparte (art. 21 cpv. 1 lett. b LIFD), poiché in questo caso viene pagato un canone di locazione che è determinante per la determinazione del reddito (art. 21 cpv. 1 lett. a LIFD). Questo va distinto dai casi in cui il proprietario "tene" ancora materialmente l'immobile nonostante l'uso formale da parte di terzi. Questo è il caso, in particolare, se l'immobile viene trasferito nell'ambito di un **comodato d'uso** gratuito (art. 305 CO), in quanto il contratto può essere annullato a breve termine (DTF 146 II 97 consid. 2.4.2). Nel caso di un comodato d'uso, il proprietario deve anche pagare l'imposta sul valore locativo di mercato dell'immobile come reddito (TF 22.12.1978, in: ASA 48, 480 f.). L'**'elusione fiscale** è quindi riservata.

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale si suppone l'esistenza di un'evasione fiscale se:

- una configurazione giuridica scelta dall'interessato appare completamente inusuale, inappropriata o strana, in ogni caso inadeguata alla situazione economica e inoltre se
- sia da supporre che la configurazione giuridica scelta sia stata adottata indebitamente per risparmiare sulle imposte e se
- il procedimento scelto genererebbe effettivamente un considerevole risparmio fiscale, per quanto accettato dall'autorità fiscale (TF 9.11.2000, in: StE 2002 B 24.4 no. 66).

Se la pigione **ammonta a meno della metà del valore locativo proprio**, secondo il Tribunale federale – almeno nel caso di relazioni familiari – va supposto che a seguito della cessione perlopiù gratuita sussista una situazione affine all'uso proprio e che pertanto il contratto di locazione sia stato stipulato unicamente per risparmiare sulle imposte che, qualora regnasse un buon ordine delle cose, si sarebbero dovute pagare. In questo caso il contribuente ha comunque la possibilità di provare che, malgrado questa supposizione, si debba escludere un'evasione fiscale (TF 28.1.2005, in: ASA 76, pag. 204).

In una sentenza del 22 febbraio 2007 (pubblicata in: StE 2008 B 25.2 no. 9) il Tribunale federale è giunto alla conclusione che è data evasione fiscale anche quando la pigione ammonta a circa il **51% del valore locativo di mercato dell'immobile** (affitto ai genitori). Inoltre va osservato che secondo il Tribunale federale il valore locativo proprio cantonale (70%) non si presta come termine di paragone in quanto è considerevolmente inferiore al valore locativo di mercato. È determinante un valore locativo proprio corrispondente al valore locativo di mercato approssimativo.

Tuttavia, nel caso di un immobile commerciale affittato a un prezzo inferiore a una società anonima detenuta dal marito della proprietaria, il Tribunale federale non ha fatto riferimento alla suddetta giurisprudenza sui rapporti familiari. Il Tribunale federale ha ritenu-

to, per analogia, che non vi fosse la possibilità di compensare il valore locativo proprio se l'affitto alla società era semplicemente inferiore al valore locativo proprio ufficiale (DTF 146 II 97 consid. 2.6.4). Per quanto riguarda l'imposta federale diretta, ciò significa che il semplice fatto che l'affitto realizzato quando un immobile viene affittato a una società collegata sia inferiore alla metà del valore locativo proprio non significa che si sia verificata un'elusione fiscale. Piuttosto, in questo caso, i fatti di elusione fiscale devono essere dimostrati sulla base delle circostanze.