

GR_GERICHTE PVG 2015 11 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2015_11

FR: GR_GERICHTE PVG 2015 11 du 13 février 2026

IT: GR_GERICHTE PVG 2015 11 del 13 febbraio 2026

Erwägungen

E. 4

a) Con l'entrata in vigore della LImpCC al 1° gennaio 2009, la riscossione delle imposte di passaggi di proprietà comunali è regolata in modo esaustivo dal diritto cantonale. Competenze comunali esistono soltanto ancora per la determinazione della rispettiva aliquota d'imposta fino a un'aliquota massima del 2 % (art. 12 cpv. 1 LImpCC) nonché nel quadro delle disposizioni cantonali sull'organizzazione delle autorità (art. 27 LImpCC). Tenendo conto delle disposizioni comunali riguardo all'aliquota d'imposta e dell'organizzazione autoritativa, decisivi per la questione qui discussa dei presupposti per la riscossione di un'imposta sul trapasso di proprietà sono quindi esclusivamente gli art. 7 ss LImpCC. Il Tribunale amministrativo adotta, secondo costante giurisprudenza, una visuale economica ampia in merito alla tassazione dei passaggi di proprietà. Pertanto, un mero passaggio di proprietà civile, attraverso il quale non cambia il potere di disposizione sul fondo, non costituisce una fattispecie legata al 11

7/11 Steuern PVG 2015 85 trapasso di proprietà fiscale (vedi Sentenze del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni [STA] A 11 25 del 5 luglio 2011, A 11 9 del 28 giugno 2011, A 01 49 del 23 ottobre 2001, A 01 19 del 10 luglio 2001, PTA 1998 n. 43). Tale prassi è stata fissata legalmente a livello cantonale con l'emanazione della legge sulle imposte comunali e di culto. Secondo questa, l'imposta sul trapasso di proprietà viene riscossa in caso di trapasso di proprietà di un fondo o di una parte di un fondo situato nel comune (art. 7 cpv. 2 LImpCC). Giusta l'art. 8 cpv. 1 LImpCC per trapasso di proprietà si intende ogni trasferimento del potere di disporre effettivamente ed economicamente di un fondo. Al cpv. 2 della stessa norma vengono elencati, a titolo di esempio, alcune fattispecie che vengono tipicamente sottoposte ad una visione economica. Visto che l'imposta sul trapasso di proprietà è un'imposta sulle transazioni giuridiche, essa non può essere estesa a piacimento a qualsiasi fattispecie di carattere economico. Solamente laddove l'acquisizione del potere di disporre economicamente su un fondo sta al centro del negozio giuridico, deve essere riscossa un'imposta sul trapasso di proprietà (messaggio del Governo del Cantone dei Grigioni sulla LImpCC, foglio n. 3/2006 – 2007, p. 217). L'art. 8 cpv. 3 LImpCC prevede un'esenzione dall'imposta sul trapasso di proprietà per l'apporto di un fondo in una società di persone, nella misura in cui non ne viene modificato il diritto economico. Integralmente esenti dall'imposta sul trapasso di proprietà sono poi le fattispecie di cui all'art. 9 LImpCC (cfr. per il tutto STA A 13 55 del 18 febbraio 2014 cons. 2). b) Quale trapasso di proprietà giuridico-civile conta il passaggio di proprietà civile (di diritto reale) su un fondo (o una parte di esso) dall'attuale soggetto giuridico ad un altro. In più, occorre un valido titolo giuridico e, di regola, l'iscrizione a registro fondiario (cfr. art. 656 cpv. 1 CC). Un trapasso economico di proprietà sussiste invece ogni qualvolta delle componenti significative del potere economico di disporre su un fondo passano dall'attuale

persona autorizzata a disporre (cioè il proprietario economico) ad un terzo, senza che i rapporti civili di proprietà subiscano necessariamente dei cambiamenti (RICHNER / FFREI / KAUFMANN / MEUTER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3a ed., Zurigo 2013, § 216 n. 60 ss). Di conseguenza, il trasferimento di un fondo da un azionista unico alla sua società non comporta un'imposta sul trapasso di proprietà – sebbene esso rappresenti un passaggio di proprietà giuridico-civile –, poiché l'azionista può continuare a disporre del fondo immesso attraverso la sua società anonima. Se,

7/11 Steuern PVG 2015 86 tuttavia, il proprietario del fondo da conferire possiede soltanto una partecipazione minoritaria della società anonima rilevatrice, allora va riscossa un'imposta sul trapasso di proprietà, ossia su tutto il valore commerciale del fondo (cfr. VON RECHENBERG, Handkommentar zum Bündner Gemeinde- und Kirchensteuergesetz, Coira 2009, p. 47; messaggio del Governo [op. cit.] p. 216). Determinante affinché si possa assumere che si tratti di un trapasso di proprietà economico è perciò il fatto che componenti significative del potere di disporre inerenti alla proprietà fondiaria vengano trasferite (per il tutto cfr. STA A 13 55 del 18 febbraio 2014 cons. 2). Siccome la disposizione sull'imposta in questione non può ripercuotersi solo negativamente nei confronti del contribuente, un trasferimento di proprietà di carattere civile non può essere assoggettato ad un'imposta sul trapasso di proprietà, qualora attraverso il rispettivo negozio giuridico non cambi il potere economico di disporre (STA A 05 32 del 12 luglio 2005 cons. 2b con riferimento a ZGRG 3/1993, p. 52 ss). c) La società anonima qui ricorrente costituisce una società immobiliare ai sensi dell'art. 8 cpv. 2 lett. b LImpCC. Tale società è caratterizzata dal fatto di avere esclusivamente, oppure in prevalenza, come scopo lo sfruttamento della valorizzazione della sua proprietà terriera o il suo utilizzo quale capitale d'investimento, mentre il tutto può verificarsi attraverso alienazione, locazione, affitto oppure costruzione della stessa (ZGRG 4/06, p. 130; messaggio [op. cit.] p. 216; SSK [ed.], Steuerinformationen, Die Besteuerung der Grundstückgewinne, AFC, Berna, ottobre 2012). Se un acquirente raggiunge la maggioranza delle azioni di una società immobiliare, l'imposta sul trapasso di proprietà viene riscossa sul valore complessivo dell'immobile. Attraverso l'acquisto della maggioranza delle azioni muta il potere economico di disporre su tutto il rispettivo immobile, per cui – in tal caso – deve essere assoggettata all'imposta sul trapasso di proprietà l'intera proprietà immobiliare. Il potere di disporre sugli immobili di una società rappresenta un'unità inscindibile (messaggio [op. cit.] p. 216, ZGRG 4/06 p. 130). d) Il convenuto sostiene che l'apporto di uno o più fondi in una società anonima non comporti un'imposta sul trapasso di proprietà soltanto qualora il conferente sia azionista di maggioranza assoluta (risp. azionista unico) e detenga oltre il 50 % dei diritti di voto nella società anonima. Il convenuto misconosce, tuttavia, che tale costellazione rappresenta solamente un esempio di un trapasso giuridicocivile di proprietà senza trapasso economico

7/11 Steuern PVG 2015 87 di proprietà (così nelle decisioni del Tribunale amministrativo sovraccitate e anche nel messaggio [op. cit.] p. 216 e in ZGRG 4/06 p. 129). Nel caso in giudizio, sussiste un passaggio di proprietà di carattere giuridico-civile. Prima del negozio giuridico, ogni socio della società semplice detentore del fondo in proprietà comune partecipava sia finanziariamente che decisionalmente (con diritto di voto) in parti uguali a tale fondo. Dopo il conferimento in natura, sebbene ogni socio ora partecipi nuovamente in parti uguali, ossia per 1/4 delle azioni alla società anonima, il fondo è a tutti gli effetti divenuto proprietà della società anonima qui ricorrente. Se però si valuta il negozio

giuridico del trapasso di proprietà secondo il principio di cui all'art. 7 LImpCC, il potere di disporre economico è rimasto invariato. Dal profilo economico, difatti, così come prima del negozio tre dei soci unitamente potevano disporre sul fondo (cfr. punto V.3 del contratto costitutivo della società semplice, dove si stabilisce che le delibere necessitano della maggioranza assoluta e che ogni socio dispone di un voto – allegato 3 della ricorrente) anche dopo, parimenti, tre degli azionisti ne dispongono unitamente siccome ognuno di essi possiede un pacchetto d'azioni corrispondente al 25 % del capitale azionario. Inoltre, per disporre del fondo è necessaria l'approvazione da parte di tre azionisti. Da un approccio puramente economico emerge quindi che attraverso il passaggio di proprietà giuridico-civile il potere di disporre non è cambiato. Di conseguenza, non è dovuta un'imposta sul trapasso di proprietà. e) Nel caso di specie, come appena esposto, si tratta dunque di un ulteriore esempio di un trapasso di carattere giuridico-civile di proprietà senza trapasso economico di proprietà. Il potere di disporre prima e dopo del negozio giuridico non è mutato. Tuttavia, appena uno degli attuali azionisti (oppure un terzo) dovesse acquisire la maggioranza delle azioni della società anonima immobiliare, giusta l'art. 8 cpv. 2 lett. b LImpCC sarebbe poi dovuta l'imposta sul trapasso di proprietà sul valore complessivo dell'immobile (messaggio [op. cit.] p. 216, STA A 99 37; ZGRG 4/99 p. 138 ss). Per questi motivi, nel caso concreto va sostenuto un approccio economico a favore della ricorrente: in questo momento non insorge nessuna imposta sul trapasso di proprietà, mentre che nel caso di un cambiamento determinante (p.es. per mezzo dell'acquisizione di più del 50 % delle azioni) verranno riscosse delle imposte sul trapasso di proprietà sull'intero valore dell'immobile risp. nel caso della vendita di una singola unità per piano, 7/11 Steuern PVG 2015 88 sul valore di quest'ultima. Il ricorso si rileva dunque fondato e va accolto. A 14 44 Sentenza del 16 giugno 2015 L'interposto ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale è stato in data 2 settembre 2015 dichiarato inammissibile (2C_709/2015).

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