

TI_GERICHTE 15.2002.00055 vom 25. Juni 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-06-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2002.00055

FR: TI_GERICHTE 15.2002.00055 du 25 juin 2002

IT: TI_GERICHTE 15.2002.00055 del 25 giugno 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Le pretese che non implicano oneri reali per il fondo non saranno menzionate nell'elenco oneri (art. 36 cpv. 1, prima frase, seconda parte, RFF); l'ufficio esecuzione non può rifiutare l'iscrizione degli oneri che risultano dall'estratto del registro fondiario o che furono insinuati entro il termine, né modificarli, né contestarli, né esigere la produzione di prove (art. 36 cpv.

E. 1.1

. Di conseguenza, le poste seguenti dell'elenco oneri relativo al fondo n. _____ g-A-B-C-D-E-F, RFD _____, vengono così modificate, con contestuale rettifica dell'importo totale in fr. 100'027.25 per il Comune di _____ e in fr. 112'876.70 per lo _____

1. Comune di _____	Imposta reddito e sostanza 1999	fr. 7'148.50
Interessi	fr. 786.10	Imposta reddito e sostanza
2000	fr. 7'595.30	Interessi
		fr. 520.60
Imposta reddito e sostanza 2001	fr. 4'949.30	
Interessi	fr. 124.55	Tassa immob. comunale
2002 (1a. rata = 30%)	fr. 304.65	Imposta reddito e sostanza (1a. rata = 30%)
fr. 1'484.80	2. _____	Imposta cantonale 1999
02.05.2002	fr. 1'029.55	Imposta cantonale 2000
fr. 1'029.55	Imposta cantonale 2000	fr. 8'935.60
Interessi calc. fino al 02.05.2002	fr. 672.15	Imposta cantonale 2001
fr. 5'822.70	Interessi calc. fino al 02.05.2002	fr. 188.10
fr. 188.10	Imposta cantonale	
2002 (1a. rata = 30%) *	fr. 1'746.80	

E. 1.2

Le altre poste dell'elenco oneri rimangono immutate.

E. 1.3

Il punto 10b delle condizioni di asta è modificato nel senso che verrà aggiunto all'importo di fr. 50'000.-- il saldo dell'imposta immobiliare comunale 2002 nonché le rate delle imposte cantonale e comunale 2002 sul reddito e la sostanza immobiliari diventate esigibili dopo il 2 maggio 2002 ma sorte prima della nuova asta che indirà l'UEF di Mendrisio. 2. Non si prelevano spese, né si assegnano indennità. 3. Contro questa decisione è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a Losanna, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello, in conformità dell'art. 19 LEF. 4. Intimazione a: - _____

Comunicazione all'Ufficio esecuzione del Distretto di Lugano. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il
presidente Il segretario

E. 2

L'art. 836 CC consente al diritto cantonale "per i rapporti di diritto pubblico od altri rapporti di carattere obbligatorio generale per tutti i proprietari di fondi" di stabilire, a favore di pretese creditorie degli enti pubblici, la garanzia dell'ipoteca legale diretta, ossia valida anche senza l'iscrizione nel registro fondiario (*unmittelbares gesetzliches Grundpfandrecht*), salvo contraria disposizione (ipoteca legale indiretta, ossia valida solo con iscrizione nel registro fondiario: *mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht*). Nel primo caso un'eventuale iscrizione a registro fondiario ha valore dichiarativo, mentre nel secondo caso l'iscrizione assume carattere costitutivo per l'esistenza stessa dell'ipoteca legale (cfr. Steinauer , op. cit., n. 2380d e rif.).

E. 2.1

L'art. 183 LAC riconosce al cpv. 1 n. 1, senza obbligo d'iscrizione nel registro fondiario, il beneficio dell'ipoteca legale ex art. 836 CC "allo Stato e ai Comuni, sopra tutti gli immobili situati nel Cantone, per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali che hanno una relazione particolare con l'immobile". Tali ipoteche hanno tutte il medesimo ordine e prevalgono sugli altri pegni immobiliari (art. 183 cpv. 2 LAC). Per l'art. 229 della Legge tributaria del 28 settembre 1976 (in seguito LT 1976, applicabile alle tassazioni riferite ai periodi fiscali antecedenti il 1. gennaio 1995 ex art. 324 cpv. 2 LT del 21 giugno 1994 in RL 10.2.1.1, in seguito LT 1994) per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali che hanno una relazione particolare con l'immobile è riconosciuta al Cantone e ai comuni un'ipoteca legale secondo gli art. 836 CC e 183 LAC. Ex art. 252 LT 1994, per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali, che hanno una relazione particolare con l'immobile conformemente all'articolo 836 CC, è riconosciuta, per la durata di cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione, al Cantone e ai comuni un'ipoteca legale secondo l'articolo 183 LAC (cpv. 1). Essa è di rango prevalente agli altri pegni immobiliari e, per la sua validità, non necessita di iscrizione a registro fondiario (cpv. 2). L'ipoteca legale decade se, entro cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione a cui si riferisce, non è notificato il conteggio conformemente all'articolo 253 [LT 1994] (cpv. 3).

E. 2.2

Sia nel diritto previgente che nel diritto attuale, il beneficio dell'ipoteca legale diretta non è quindi dato indistintamente per tutti i tipi di imposta, bensì soltanto per quelle imposte cantonali e comunali che sono in una "relazione particolare" con un fondo. La legge tributaria cantonale (sia la LT 1976, che la LT 1994 in vigore dal 1. gennaio 1995) non specifica tuttavia quali siano i tipi di imposta che presentano siffatta relazione particolare, lasciandone l'individuazione al giudice del merito.

E. 3

Imposte immobiliari comunali La stretta relazione con l'immobile appare evidente per l'imposta immobiliare comunale delle persone fisiche e giuridiche ex art. 291 ss. LT – come pure per l'imposta immobiliare cantonale delle persone giuridiche ex art. 95 ss. LT (poiché oggetto di questo tipo d'imposta è l'immobile in quanto tale, sul cui valore di stima – senza alcuna deduzione – essa viene calcolata, cfr. Andrea Pedroli , L'ipoteca legale per crediti d'imposta, in RDAT 1995 I 535 ad 4.4; Claudio Allidi , L'ipoteca legale del fisco, in:

Lezioni di diritto fiscale svizzero, edizione speciale della RDAT, Bellinzona 1999, p. 329)
(cfr. CEF)

E. 3.1

I crediti del Comune di _____ iscritti nell'elenco oneri quali "Tassa immobiliare comunale" sono quindi da ritenere, prima facie e con riserva di diverso avviso da parte del giudice di merito, garantiti da ipoteca legale. Rimane riservata un'eventuale contestazione di _____ ai sensi dell'art. 140 cpv. 2 LEF (per rinvio dell'art. 156 cpv. 1 LEF), in particolare sulla questione dell'importo, che comunque sembra conforme alle norme legali topiche (cfr. doc. 2 prodotto dal Comune di _____ con le proprie osservazioni, nonché l'art. 293 LT che determina l'imposta immobiliare comunale nell'1% del valore di stima ufficiale dell'immobile).

E. 3.2

Il credito d'imposta è esigibile (fällig) nel momento in cui il creditore (in casu: lo Stato) può richiedere l'adempimento della pretesa fiscale già sorta e il debitore deve pagare (Blumenstein/Locher, System des Steuerrechts, 5. ed., Zurigo 1995, p. 280-281). a) La scadenza delle imposte periodiche dirette, per evitare disparità di trattamento dovute a differimenti nel tempo dell'esigibilità (cfr. Blumenstein/Locher, op. cit., p. 281), è fissata nel Cantone Ticino per tutti allo stesso modo per le imposte cantonali come all'art. 240 LT e per le imposte comunali come all'art. 297 LT, con la precisazione che per queste ultime in mancanza di norme particolari è applicabile l'art. 240 LT. b) Per l'art. 1 cpv. 1 del Decreto concernente la riscossione e i tassi d'interesse delle imposte cantonali per il 2002 (RL 10.2.2.1, pubblicato in BU 2001, 401), la riscossione dell'imposta ordinaria diretta dovuta per l'anno fiscale 2002 ha luogo in quattro rate di cui tre vengono prelevate a titolo di acconto, in misura del 90% circa di quanto dovuto, in base all'ultima tassazione passata in giudicato, alla dichiarazione o a un calcolo presuntivo. Giusta il terzo capoverso della medesima norma, termini di scadenza delle singole rate sono fissati al 1. maggio, 1. luglio, 1. settembre e 1. dicembre 2002 per le bollette notificate entro il 30 novembre 2002 (alla data d'intimazione per le altre). Anche in caso di tassazione provvisoria (ossia non cresciuta in giudicato), si ha quindi, per legge, comunque esigibilità che determina – in caso di non pagamento – il maturare di interessi di ritardo (Verspätungszins, cfr. Blumenstein/Locher, op. cit., p. 278). c) Nel caso di specie, l'incanto era stato previsto per il 2 maggio 2002, prima di essere sospeso in seguito all'effetto sospensivo concesso da questo Camera al ricorso di _____. A questa data, soltanto la prima rata delle imposte cantonali e comunali dirette per l'anno fiscale 2002 (in particolare l'imposta immobiliare comunale) era già scaduta – nonché ovviamente le rate precedenti –, mentre le tre ultime del 2002 no. Pertanto unicamente queste ultime vanno stralciate dall'elenco oneri. La prima rata dell'imposta immobiliare comunale del 2002, che per semplificazione va considerata nella misura del 30% (1/3 x 30%) dell'imposta complessiva (stima), rimane invece iscritta nell'elenco oneri per fr. 304.65 (30% di fr. 1'015.50). d) Per l'art. 49 cpv. 1 lett. b) RFF "le condizioni di vendita metteranno a carico dell'aggiudicatario, senza imputazione sul prezzo, i crediti assistiti da ipoteca legale non scaduti al momento dell'incanto e quindi non iscritti nell'elenco oneri (art. 836 CC), tra cui anche le "imposte fondiari". Questa norma riguarda solo i crediti insorti prima dell'asta ma non ancora esigibili a tale data. L'imposta immobiliare comunale delle persone fisiche e giuridiche nasce all'inizio dell'anno civile per il solo fatto che il contribuente sia proprietario dell'immobile tassato (art. 291 LT). A condizione che l'asta avvenga prima del 31 dicembre 2002, l'imposta immobiliare

comunale 2002 dovrà quindi essere aggiunta all'importo di fr. fr. 50'000.-- computato quale spese di trapasso, figurante alla cifra 10b delle condizioni d'asta (cfr. anche cifra 8b).

E. 3.3

A scanso di equivoci, occorre precisare che il fatto che le imposte immobiliari dal 1999 al 2002 non siano apparentemente fondate su tassazioni definitive non è d'ostacolo alla loro iscrizione nell'elenco oneri. Infatti, l'imposta, indipendentemente da qualsivoglia decisione fiscale, nasce allorché si realizzano i presupposti oggettivi e soggettivi ai quali la legge fiscale ne subordina il prelievo, e l'eventuale ipoteca legale sorge nello stesso momento (cfr. Pedrolì , op. cit., p. 545 ad 10.1, con rif.); come già menzionato (cfr. supra cons. 3.2), il credito fiscale diventa esigibile al momento fissato dalla legge, che anch'esso, trattandosi dell'imposta immobiliare, è indipendente dalla tassazione. Il conteggio di cui all'art. 253 LT, a prescindere dal fatto che secondo la legge va notificato solo al debitore e ad un eventuale terzo proprietario (art. 253 cpv. 2 LT e Pedrolì , op. cit., p. 545 s., ad 10.2), non è quindi un presupposto indispensabile per l'iscrizione nell'elenco oneri del credito fiscale apparentemente garantito da ipoteca legale. Del resto, gli altri creditori, in particolare il _____, hanno sempre la facoltà, nel termine di 10 giorni dall'intimazione dell'elenco oneri, di contestarne l'esistenza (segnatamente per quanto concerne la questione della portata degli art. 252-253 LT 1994, che esula dal limitato potere di cognizione di questa Camera, cfr. supra cons. 1), l'estensione e l'esigibilità mediante opposizione all'elenco oneri (art. 140 cpv. 2 LEF per rinvio dell'art. 156 cpv. 1 LEF; Amonn/Gasser , op. cit., n. 34 ad § 28; Häusermann/Stöckli/ Feuz , op. cit., n. 114 e 123 ad art. 140; Gilliéron , n. 129 ad art. 140). 4. Imposte sul reddito e sulla sostanza immobiliari La dottrina e la giurisprudenza (cfr. DTF 122 I 355 ss., cons. 2; Armin Zucker , Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, tesi Zurigo 1988, p. 43 ad 3.3; Blumenstein/Locher , op. cit., p. 292 ad 1; Xavier Oberson , Droit fiscal suisse, Basilea 1998, n. 43 ad § 25; Jean-Marc Rivier , Droit fiscal suisse. L'imposition du revenu et de la fortune, 2. ed., Losanna 1998, p. 231 ad 2) ammettono che il rapporto speciale che deve esistere tra l'imposta e l'immobile perché il legislatore cantonale possa validamente, ai sensi dell'art. 836 CC, conferire al fisco un'ipoteca legale, sia già sufficiente quando l'imposta considerata, indipendentemente dal suo carattere generale o speciale, ha il suo fondamento esclusivamente nella proprietà dell'immobile. Per le imposte generali, occorre quindi separare l'importo che si riferisce all'immobile dalla somma totale dell'imposta. L'imposta sul reddito delle persone fisiche o sugli utili delle persone giuridiche può essere garantita da ipoteca legale solo per i redditi derivanti dall'immobile (affitti, locazioni, valore locativo dedotti gli interessi passivi e le spese di manutenzione); l'imposta sulla sostanza delle persone fisiche soltanto sulla sostanza immobiliare, dedotti i debiti che ci si riferiscono (cfr. Pedrolì , op. cit., p. 535 ad 4.4; Allidi , op. cit., p. 329 s.). Per entrambi i tipi d'imposta va applicata l'aliquota corrispondente ai redditi o alla sostanza complessivi. Si potrebbe invero discutere quest'ultima regola, in quanto si considerano elementi patrimoniali non esclusivamente immobiliari. Non spetta tuttavia a questa Camera entrare nel merito di questioni relative al quantum dei crediti fiscali in esame (cfr. supra cons. 1.1). 4.1. Nel caso di specie, risulta dai conteggi per la quantificazione dell'ipoteca legale prodotti dallo _____ unitamente alle sue insinuazioni che quest'ultimo chiede l'iscrizione nell'elenco oneri delle imposte sulla sostanza e sul reddito riferite all'immobile da realizzare. Di conseguenza l'UEF di Mendrisio ha agito correttamente iscrivendo nell'elenco oneri le pretese fiscali notificate dal Cantone, in quanto costituenti prima facie un onere per i fondi in oggetto. Competente per dirimere eventuali contestazioni in merito all'importo e all'esigibilità dei crediti in

questione nonché alla validità dell'ipoteca legale è invece il giudice di cui all'art. 140 cpv. 2 LEF (per rinvio dell'art. 156 cpv. 1 LEF) (cfr. supra cons. 3.3). È tuttavia ovvio che si dovrà tenere conto della parziale acquiescenza dello Stato, nella misura complessiva di fr. 16'261.85 (cfr. supra cons. D). 4.2. Le insinuazioni del Comune di _____ relative alle "imposte reddito e sostanza" per gli anni 1995 a 2002 appaiono prima facie riferirsi alla stessa specie d'imposta annunciata dal Cantone, ossia l'imposta sui redditi e la sostanza immobiliari. Del resto, gli importi annunciati come garantiti da ipoteca legale sono pari all'80% di quelli insinuati dallo Stato, tale frazione potendo verosimilmente essere considerata come il moltiplicatore comunale di _____ (cfr. pure il doc. 2 prodotto dal Comune con le osservazioni). Anche in questo caso, la questione dell'importo garantito è tuttavia di esclusiva competenza del giudice di merito. Le risultanze degli accertamenti eseguiti dallo Stato nell'ambito della tassazione 1999/2000 che hanno condotto quest'ultimo a ridurre le proprie pretese nella misura complessiva di fr. 16'261.85 (cfr. supra cons. D) sono tuttavia anche da opporre al Comune di _____ dato che le imposte comunali dirette sono calcolate applicando il moltiplicatore comunale all'imposta cantonale base (art. 276 cpv. 2 LT). Gli importi iscritti nell'elenco oneri a titolo di imposta comunale 1999-2002 sul reddito e la sostanza vanno quindi ridotti nella stessa proporzione delle corrispondenti imposte cantonali, ossia: 1999: 7'148.50 @ 8'457.90 x (8'935.65/10'572.40) 2000: 7'595.30 @ 8'986.55 x [8'935.65/10'572.40] 2001 e 2002: 4'949.30 @ 8'546.45 x [5'822.70/10'054.65]). 4.3. Le considerazioni esposte in precedenza a proposito dell'esigibilità dell'imposta immobiliare comunale 2002 (cfr. cons. 3.2) valgono mutatis mutandis per le imposte cantonali e comunali sul reddito e la sostanza immobiliari, salvo su un punto: le imposte sul reddito e sulla sostanza nascono in proporzione al decorso del periodo fiscale e non all'inizio di quest'ultimo, ciò che risulta dal fatto che esse vanno prelevate pro rata temporis in caso di fine di assoggettamento o di tassazione provvisoria. Può quindi rimanere iscritta nell'elenco oneri, in quanto esigibile il 2 maggio 2002 (data prevista per la prima asta), solo la prima rata delle imposte 2002, equivalente a fr. 1'484.80 (30% x fr. 4'949,30) per l'imposta comunale e fr. 1'746.80 (30% x fr. 5'822.70) per l'imposta cantonale. Vanno invece depennate dall'elenco oneri le rate successive. In seguito alla fissazione di una nuova asta dopo l'emanazione della presente sentenza, si dovrà però tenere anche conto delle rate sorte fino alla data della nuova asta, riportando al punto 10b delle condizioni di asta, in più di fr. 50'000.-- computati quali spese di trapasso, l'importo delle rate dell'imposta comunale e cantonale sul reddito e la sostanza immobiliari per il 2002 diventate esigibili dopo il 2 maggio 2002 ma insorte prima della nuova asta. In altre parole, si dovrà esigere dall'aggiudicatario il pagamento a contanti – in più del prezzo di aggiudicazione – di dette imposte limitatamente al periodo intercorrente tra il 2 maggio 2002 e la data della nuova asta. Il periodo successivo concerne infatti crediti non ancora sorti al momento della vendita forzata. 5. Ne consegue l'accoglimento parziale del ricorso. Sulle spese occorre ricordare che – benché la gratuità della procedura sia contraria al sistema di diritto amministrativo in cui si muove il ricorso secondo l'art. 17 LEF (Jean-François Poudret /Suzette Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berna 1990, n. 2.10 all'art. 81, p. 804) – siffatto principio è stato codificato per espressa volontà del legislatore (art. 20a cpv. 1 primo periodo LEF e 61 cpv. 2 lett. a OTLEF; DTF 125 III 383 cons. 2a). Per lo stesso motivo non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF). Richiamati gli art. 17, 140 LEF; 36 RFF; 836 CC; 183 LAC; 252 LT; 70, 107, 110 LALIA; pronuncia: 1. Il ricorso 4 aprile 2002 _____, succursale di Lugano, è parzialmente accolto.

E. 8

gennaio 1998 [15.1996.123], cons. 3b; 30 gennaio 1998 [15.96.164], cons. 4).

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