

# TI\_GERICHTE 80.1996.89 vom 11. Juli 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-07-11, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1996.89\\_d19960711](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1996.89_d19960711)

FR: TI\_GERICHTE 80.1996.89 du 11 juillet 1996

IT: TI\_GERICHTE 80.1996.89 del 11 luglio 1996

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

Il 14 marzo 1991, la signora \_\_\_\_\_, comprava la PPP n. \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_, di proprietà del signor \_\_\_\_\_, il quale a sua volta l'aveva acquistata nel 1989 dalla \_\_\_\_\_ SA di \_\_\_\_\_.

### E. 1.1

Con decisioni del 16 gennaio 1995, l'Ufficio cantonale di esazione notificava a \_\_\_\_\_, quale terza proprietaria del pegno, due conteggi dell'ipoteca legale, a garanzia del pagamento delle imposte cantonali della \_\_\_\_\_ SA, per gli anni 1988 e 1989, per un importo di fr. 101,65 per il primo anno e di fr. 2'693.65 per il secondo, più interessi di ritardo. La proprietaria impugnava le suddette decisioni con reclamo del 9 febbraio 1995, adducendo, in primo luogo, di non essere stata informata, al momento dell'acquisto dal signor \_\_\_\_\_, dell'esistenza di debiti fiscali della precedente proprietaria e, in secondo luogo, che l'autorità fiscale avrebbe dovuto tempestivamente insinuare il proprio credito nel fallimento della società debitrice, nel quale caso non sarebbe stata pregiudicata l'acquirente in buona fede. Con decisione del 10 aprile 1996, l'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche accoglieva il reclamo relativo all'imposta cantonale sull'utile 1989. Lo respingeva invece, nella misura in cui si riferiva alle imposte immobiliari 1988 e 1989, sottolineando l'esistenza del requisito della relazione particolare tra l'imposta immobiliare e l'immobile stesso.

### E. 1.2

Sulla base dei conteggi emessi dall'Ufficio cantonale di esazione, anche il Comune di \_\_\_\_\_ emetteva dei conteggi per la quantificazione dell'ipoteca legale a garanzia delle imposte comunali. Un reclamo interposto dalla signora \_\_\_\_\_ veniva respinto.

### E. 2

Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, \_\_\_\_\_ postula l'annullamento delle decisioni su reclamo dell'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche e del Comune di \_\_\_\_\_, riproponendo le argomentazioni già contenute nel reclamo all'autorità fiscale.

### E. 3.1

L'art. 836 CC stabilisce che le ipoteche legali determinate dalle leggi cantonali per i rapporti di diritto pubblico o altri rapporti di carattere obbligatorio generale per tutti i proprietari di

fondi, non richiedono per la loro validità l'iscrizione nel registro fondiario, salvo disposizione contraria. «Questa norma lascia semplicemente sussistere i diritti di pegno legali delle legislazioni cantonali, le quali sono libere nella de-terminazione del contenuto, dell'estensione e del grado: il diritto federale impone soltanto la forma dell'ipoteca e, trattandosi di garanzie per pretese fiscali cantonali, esige che l'imposta abbia una relazione particolare con il fondo da gravare» ( DTF 110 II 237 e riferimenti).

### **E. 3.2**

In applicazione del diritto civile federale il legislatore ticinese aveva riconosciuto allo Stato le ipoteche legali senza l'obbligo di iscrizione a registro fondiario «sopra tutti e singoli gli immobili che il contribuente possiede nel Cantone per il pagamento di tutte le imposte sulla sostanza mobile ed immobile e sulla rendita dell'anno in corso al momento della dichiarazione di fallimento o della presentazione della domanda di realizzazione nonché dei due anni precedenti e dei successivi fino alla chiusura del fallimento o della esecuzione» (art. 183 cpv. 1 lettera a LAC, nel suo tenore del 18 aprile 1911). Il contenuto di detta normativa si è tuttavia rivelato troppo ampio rispetto ai succitati limiti di diritto federale. Nella sentenza pubblicata in DTF 62 II 24 e Rep. 1936 p. 247, il Tribunale federale aveva escluso l'estensione di tale garanzia al pagamento di imposte sulla sostanza mobiliare e sul reddito non derivante dall'immobile gravato. L'incompatibilità della norma cantonale con il diritto federale venne parimenti constatato riguardo all'ipoteca legale per l'imposta sul capitale della SA, quand'anche il fondo gravato costituisse l'unico attivo della società ( DTF 110 II 237 238): essenziale è l'esistenza di uno stretto rapporto tra l'imposta e il fondo da gravare. L'inadeguatezza del succitato disciplinamento cantonale ha portato alla sua riforma: la legge del 20 giugno 1988, entrata in vigore il 3 agosto dello stesso anno, ha riformato l'art. 183 LAC. Il nuovo tenore prevede ora espressamente l'esigenza di un rapporto particolare tra l'imposta e l'immobile e rinuncia a condizioni legali quali la dichiarazione di fallimento o la domanda di realizzazione (cfr. CDT n. 285 del 4 dicembre 1992 in re J.B.). Un'ulteriore sentenza del Tribunale federale, in materia di ipoteca legale ex art. 836 CC, merita di essere menzionata in questa sede. In una decisione del 1958, infatti, l'Alta Corte ha stabilito che, nonostante la natura "ibrida" dell'imposta speciale sull'utile immobiliare del Canton Zurigo – si tratta infatti di un'imposta sul reddito, legata alla cessione di un immobile, che ha ad oggetto però non l'immobile stesso, bensì l'utile conseguito – nulla impedisce che essa sia fatta rientrare tra le tasse assistite dalla garanzia dell'art. 836 CC ( DTF 84 II 91). Recentemente, infine, la II Corte civile del Tribunale federale ha avuto modo di precisare che, mentre l'imposta sul maggior valore immobiliare manifesta un legame particolare con l'immobile, ciò non vale per l'imposta sugli utili immobiliari delle persone giuridiche secondo l'art. 67 LT 1976 ( STF del 9 agosto 1995 in re R.B.).

### **E. 3.3**

Non può essere messa in dubbio la possibilità, per l'ente pubblico creditore, di garantirsi l'incasso delle imposte immobiliari in senso stretto, cioè di quella cantonale delle persone giuridiche (art. 89 ss. LT-1976) e quella comunale delle persone fisiche e giuridiche (art. 262 ss. LT-1976), per il fatto che si tratta di vere e proprie imposte reali, il cui oggetto è rappresentato dall'immobile stesso; il calcolo è effettuato in base al valore di stima ufficiale, senza deduzione dei debiti. Non vi è dunque in nessun modo la possibilità che la misura di un simile credito d'imposta sia influenzata da fattori estranei all'immobile in quanto tale, come per esempio la situazione debitoria del proprietario o l'andamento della sua attività

aziendale, non entrando quest'ultima in considerazione neppure per il calcolo dell'aliquota (cfr. le recenti sent. CDT n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del 29 dicembre 1995 in re E.I. SA).

#### **E. 4**

La ricorrente argomenta di non essere stata informata, al momento dell'acquisto dell'appartamento dal signor \_\_\_\_\_, dell'esistenza di debiti della precedente proprietaria, la \_\_\_\_\_ SA.

##### **E. 4.1**

A tale riguardo, si deve ricordare alla ricorrente che le imposte cantonali dirette rientrano fra quelle che non sottostanno all'obbligo di iscrizione a Registro fondiario (cfr. il combinato disposto degli art. 836 CC e 229 LT 1976). Il pericolo di acquistare un immobile gravato da tale pegno occulto è pertanto effettivo, come sostenuto nel ricorso, tanto più in un caso, come quello qui considerato, in cui i debiti non sono del venditore ma del precedente proprietario. Va detto tuttavia che, conoscendo la natura dell'ipoteca legale di cui all'art. 836 CC, che non richiede alcun tipo di iscrizione a Registro fondiario, la ricorrente avrebbe comunque potuto cautelarsi, prima della sottoscrizione del contratto, chiedendo informazioni al venditore ed all'autorità di tassazione.

##### **E. 4.2**

Da questo punto di vista la tutela del terzo acquirente è indubbiamente molto accresciuta dopo l'entrata in vigore, il 1° gennaio 1995, della nuova legge tributaria. L'art. 252 cpv. 4 LT 1994 prevede infatti l'obbligo, per l'autorità fiscale, di rilasciare, su richiesta del notaio rogante o di terze persone autorizzate dal debitore dell'imposta, come pure di terze persone portatrici del pegno immobiliare sul fondo oggetto della domanda, attestazioni vincolanti sull'importo del credito garantito da ipoteca legale, anche quando la relativa imposta non è ancora scaduta. Inoltre, il notaio rogante deve ora informare le parti sull'esistenza e la portata dell'ipoteca legale, rendendole in particolare attente sulla circostanza che essa è valida senza iscrizione a Registro fondiario e che comprende anche le imposte non ancora scadute (art. 254 LT 1994).

#### **E. 5**

La ricorrente sostiene quindi che essa è ora chiamata a rispondere di debiti fiscali della \_\_\_\_\_ SA solo per la negligenza dell'autorità fiscale, che avrebbe omesso di insinuare i propri crediti nell'ambito del fallimento della società anonima. Tale affermazione è contraddetta da quanto emerge dall'incarto fiscale della \_\_\_\_\_ SA, che questa Camera ha richiamato d'ufficio in sede di istruzione del ricorso. Risulta infatti che l'autorità fiscale ha fatto quanto possibile per riscuotere gli importi che le spettano, ma non ha potuto essere soddisfatta a causa dell'assenza di attivi realizzabili. Al fisco sono stati rilasciati attestati di carenza di beni per centinaia di migliaia di franchi! In simili circostanze, appare del tutto legittimo che i creditori si avvalgano dello strumento previsto dalla legge proprio a tutela dei crediti che presentano una relazione particolare con l'immobile. La ragione per cui solo nel 1995 gli enti pubblici creditori hanno notificato al terzo proprietario dell'immobile i crediti che si riferiscono alle imposte di periodi fiscali lontani nel tempo deve ricercarsi proprio nel fatto che si è prima dovuto tentare l'incasso presso la debitrice. Si deve d'altronde rilevare che le tassazioni dei periodi fiscali che qui interessano sono passate in giudicato solo nella seconda metà del 1993, al termine di procedure di tassazione che si sono quindi alquanto prolungate.

## **E. 6**

Si deve infine rilevare che, a differenza della decisione relativa alle imposte cantonali, quella per le imposte comunali si riferisce anche alla tassazione 1987.

### **E. 6.1**

Come già ricordato, l'art. 183 LAC è stato modificato nel corso del 1988, poiché il contenuto della vecchia norma si è rivelato troppo ampio rispetto ai limiti imposti dal diritto federale (cfr. DTF 110 II 237 e riferimenti; DTF 62 II 24; Rep. 1936 p. 247). In applicazione del diritto civile federale il legislatore ticinese aveva riconosciuto allo Stato le ipoteche legali senza l'obbligo di iscrizione a registro fondiario «sopra tutti e singoli gli immobili che il contribuente possiede nel Cantone per il pagamento di tutte le imposte sulla sostanza mobile ed immobile e sulla rendita dell'anno in corso al momento della dichiarazione di fallimento o della presentazione della domanda di realizzazione nonché dei due anni precedenti e dei successivi fino alla chiusura del fallimento o della esecuzione» (art. 183 cpv. 1 lettera a LAC, nel suo tenore del 18 aprile 1911). Non era quindi richiesta nessuna relazione particolare con il fondo da gravare (cfr. DTF 110 II 237). L'art. 183 LAC nel suo nuovo tenore prevede ora espressamente l'esigenza di un rapporto particolare tra l'imposta e l'immobile e rinuncia a condizioni legali quali la dichiarazione di fallimento o la domanda di realizzazione. La nuova norma non fa più dipendere l'ipoteca legale da condizioni quali la dichiarazione di fallimento o l'avvenuta presentazione della domanda di realizzazione di beni. Il nuovo diritto modifica quindi in modo sostanziale le conseguenze giuridiche che secondo il vecchio diritto non sarebbero derivate da fatti compiutamente verificatisi prima della sua entrata in vigore ( CDT n. 338 del 3 dicembre 1990 in re E. SA). Le (abrogate) condizioni di diritto esecutivo poste dal vecchio diritto, secondo il tenore letterale del vecchio art. 183 LAC, erano coeve al possesso dell'immobile, vale a dire dovevano essere realizzate quando il debitore d'imposta ancora era proprietario dell'immobile («sopra tutti e singoli immobili che il contribuente possiede nel Cantone... al momento della dichiarazione di fallimento o della presentazione della domanda di realizzazione...»); CDT n. 198 del 26 agosto 1991 in re L.S.T. SA). Questa Camera ha escluso che la nuova versione dell'art. 183 LAC abbia effetto retroattivo, poiché esso «modifica in modo sostanziale le conseguenze giuridiche che secondo il vecchio diritto non sarebbero derivate da fatti compiutamente verificatisi prima della sua entrata in vigore» ( CDT n. 107 del 29 maggio 1989 in re M. B.).

### **E. 6.2**

Da quanto detto discende che l'imposta comunale 1987 non beneficia della garanzia dell'ipoteca legale, per il fatto che al momento in cui essa è sorta era ancora in vigore la versione primitiva dell'art. 183 LAC, che richiedeva che il debitore d'imposta fosse proprietario dell'immobile al momento della dichiarazione di fallimento.

## **E. 7**

Il ricorso è pertanto respinto, nella misura in cui si riferisce all'ipoteca legale per l'imposta cantonale; è per contro parzialmente accolto, in relazione all'imposta comunale 1987. Visto l'esito del ricorso si rinuncia a porre a carico della ricorrente la tassa di giustizia e le spese processuali. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 185 LT 1976 e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. 1.1. Il ricorso contro la decisione dell'UTPG è respinto . 1.2. Il ricorso contro la decisione del Comune di Pregassona è parzialmente accolto . § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 15 aprile 1996 è riformata nel senso che é stralciata l'ipoteca

legale che garantisce l'imposta comunale 1987. 2. Non si prelevano né spese né tassa di giudizio. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 184 cpv. 3 LT 1976 e 230 cpv. 3 LT 1994). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il  
Presidente: Il Segretario:

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