

TI_GERICHTE 80.1996.92 vom 11. Juli 1996

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1996.92_d19960711

FR: TI_GERICHTE 80.1996.92 du 11 juillet 1996

IT: TI_GERICHTE 80.1996.92 del 11 luglio 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Nel maggio 1993, i coniugi _____ e _____, domiciliati a _____, esercitavano un diritto di compera sulla part. n. _____ del Comune di _____, di proprietà della _____ SA di _____.

E. 1.1

Con decisioni del 20 agosto 1993 e del 21 novembre 1994, l'Ufficio cantonale di esazione notificava ai coniugi _____, quali terzi proprietari del pegno, due conteggi dell'ipoteca legale, a garanzia del pagamento delle imposte cantonali della venditrice, per gli anni 1988 e 1990, per un importo di fr. 54,70 per il primo anno e di fr. 521,90 per il secondo, più interessi di ritardo. I coniugi _____ impugnavano le suddette decisioni con reclami, rispettivamente, del 13 settembre 1993 e del 27 novembre 1994, adducendo, in primo luogo, di essere divenuti proprietari dell'immobile solo nel 1993 e di non essere pertanto debitori delle imposte per periodi precedenti e, in secondo luogo, di avere acquistato la parcella libera da pegni e locazioni. L' Ufficio di tassazione delle persone giuridiche accoglieva il reclamo relativo all'imposta cantonale 1988, con decisione del 12 aprile 1996. Quanto all'imposta 1990, lo respingeva invece, 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 un conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale a garanzia delle imposte comunali. Un reclamo interposto dai coniugi _____ veniva respinto con decisione del 30 aprile 1996.

E. 2

Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, i coniugi _____ e _____ postulano 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. In particolare, invocano un giudizio improntato alla giustizia e al buon senso.

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

I ricorrenti sostengono di non poter essere chiamati a rispondere del debito d'imposta di un altro contribuente. Effettivamente, con la decisione impugnata non si afferma che essi sono debitori delle imposte immobiliari per il periodo fiscale 1988, proprio perché essi non erano proprietari dell'immobile sul cui valore è stata calcolata la suddetta imposta. Si deve però tenere presente la natura dell'istituto dell'ipoteca legale: quest'ultima è semplicemente uno strumento, a disposizione dell'ente pubblico creditore, per garantirsi l'incasso delle imposte. Il terzo proprietario del pegno non diventa pertanto debitore, cioè non ha un obbligo giuridico di pagare l'imposta dovuta da colui che gli ha venduto l'immobile. Dunque, l'autorità di tassazione non ha il diritto di ordinare, nel conteggio dell'ipoteca legale, il pagamento del debito d'imposta; può solo fare notare al terzo proprietario che, se l'importo di cui si tratta non dovesse essere pagato, si vedrebbe costretta a promuovere l'esecuzione in via di realizzazione del pegno (Pedrolì , L'ipoteca legale per crediti d'imposta, in: Borghi [a cura di], La riforma della legge tributaria, Lugano 1995, pp. 80 e 109; anche in RDAT I-1995 pp. 530 e 559; inoltre Hess , Das gesetzliche Steuerpfandrecht des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, in ZGRG 1994 p. 121). Proprio per questa caratteristica dell'ipoteca legale, se il proprietario dell'immobile paga il debito del venditore, per evitare l'incanto dell'oggetto del pegno, il debitore dell'imposta viene liberato nei confronti del creditore originario, cioè il fisco, mentre il terzo proprietario subentra al creditore nel diritto di credito verso il debitore; si ha cioè una surrogazione, secondo il combinato disposto degli articoli 827 CCS e 100 CO (Pedrolì , op. cit., p. 109 e RDAT I-1995 p. 559; Zucker , Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, Zurigo 1988, p. 149 ss.; Hess , op. cit., p. 121).

E. 5

I ricorrenti si richiamano infine al rogito con il quale è stato costituito il diritto di compera da loro esercitato: vi si dice infatti espressamente che il bene oggetto della contrattazione è gravato da quattro ipoteche, «senza alcun altro pegno o locazione». Da quest'ultima precisazione vorrebbero trarre la conclusione che il Canton Ticino non può servirsi della garanzia dell'ipoteca legale per il pagamento delle imposte cantonali della _____ SA. È vero che al punto 9 dell'atto pubblico citato si enumerano tassativamente le ipoteche gravanti l'immobile da loro successivamente acquistato. I ricorrenti dimenticano però che ancora prima, precisamente al punto 8, si dichiara quanto segue: «A norma dell'art. 28 della Legge sul notariato, le parti vengono rese attente circa l'esistenza e il tenore degli art. 836 CC e 183 LAC, relativi alle ipoteche legali non soggette ad obbligo di iscrizione a Registro fondiario». Le imposte cantonali dirette rientrano appunto fra quelle che non sottostanno all'obbligo di registrazione a Registro fondiario (cfr. art. 229 LT 1976). Certo, il solo avvertimento del notaio non basta a far conoscere l'esistenza e l'entità di debiti fiscali non ancora pagati. Va detto tuttavia che, conoscendo la natura dell'ipoteca legale di cui all'art. 836 LAC, che non richiede alcun tipo di iscrizione a Registro fondiario, i ricorrenti avrebbero comunque potuto cautelarsi, prima della sottoscrizione del contratto, chiedendo informazioni al venditore ed all'autorità di tassazione. 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.

E. 6

Il ricorso è pertanto respinto. Nonostante la soccombenza dei ricorrenti, si rinuncia a porre a loro carico la tassa di giustizia e le spese processuali, in considerazione delle peculiarità della fattispecie. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 185 LT 1976 dichiara e pronuncia
1. Il ricorso è respinto . 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). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il Presidente: II
Segretario:

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