

TI_GERICHTE 80.1996.97 vom 11. Juli 1996

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1996.97_d19960711

FR: TI_GERICHTE 80.1996.97 du 11 juillet 1996

IT: TI_GERICHTE 80.1996.97 del 11 luglio 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Nel giugno 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. 55.– 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 20 dicembre 1994, adducendo, in primo luogo, che la venditrice aveva sottaciuto l'esistenza di debiti fiscali al momento della stipulazione del contratto e, in secondo luogo, che l'autorità fiscale non aveva dimostrato di avere fatto quanto possibile per incassare i propri crediti presso la debitrice. 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 29 aprile 1996.

E. 2

Con tempestivi ricorsi 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, ribadiscono che la venditrice non aveva segnalato l'esistenza di debiti d'imposta al momento della conclusione del contratto e contestano che gli enti pubblici creditori abbiano fatto quanto necessario per riscuotere i propri crediti presso la debitrice.

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, in primo luogo, che, al momento della stipulazione dell'atto pubblico con il quale la venditrice concedeva loro il diritto di compera sull'immobile poi acquistato, il rappresentante della _____ SA non aveva dichiarato di essere in arretrato con il pagamento delle imposte. Tale argomento è irrilevante: le imposte cantonali dirette rientrano infatti 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 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. Il fatto che il rappresentante della venditrice abbia omesso di informare gli acquirenti dell'esistenza dei debiti d'imposta non consente comunque assolutamente di escludere l'esistenza della responsabilità del terzo proprietario del pegno; se poi i ricorrenti volessero sostenere che il rappresentante della venditrice ha taciuto l'esistenza dei debiti d'imposta, nonostante l'esplicita domanda del notaio, per trarli in inganno, evidentemente la vicenda potrebbe acquistare una diversa portata, ma non muterebbe in nessun modo la decisione del presente ricorso.

E. 5

Quanto all'ulteriore argomento, con cui i ricorrenti mettono in dubbio che gli enti pubblici creditori abbiano fatto tutto quanto necessario per incassare presso la debitrice le imposte scoperte, si deve rilevare che anche l'eventuale negligenza del creditore nel quadro del fallimento della debitrice non basterebbe a fare venir meno il diritto di pegno, che nasce con l'imposta che garantisce e sussiste fintantoché non cessa di esistere il credito fiscale stesso. A disposizione del terzo proprietario restano comunque eventuali azioni di diritto civile.

E. 5.1

Si deve poi ricordare che, sebbene la prassi sia quella di procedere nei confronti del terzo proprietario, mediante l'esecuzione in via di realizzazione del pegno, solo quando l'esecuzione forzata nei confronti del debitore si è rivelata inutile, non vi è tuttavia una disposizione legale che renda vincolante tale modo di procedere. Anzi, in virtù del c.d. beneficium excussionis realis il debitore potrebbe persino esigere che il creditore chieda la realizzazione del pegno prima di quella di ogni altro bene; solo una decisione del Tribunale federale ha escluso che il debitore di un'imposta garantita da ipoteca legale possa invocare tale beneficio ed ha anzi ammesso che il fisco possa concordare con il terzo proprietario del

pegno che il credito garantito venga prima fatto valere mediante esecuzione in via di pignoramento nei confronti del debitore (DTF 84 III 67; S t E 1992 B 99.2 n. 4; P edroli , L'ipoteca legale per crediti d'imposta, in: Borghi [a cura di], La riforma della legge tributaria, Lugano 1995, p. 98 s.; anche in RDAT I-1995 p. 548 s.).

E. 5.2

A titolo abbondanziale, si precisa tuttavia che, da informazioni assunte da questa Camera presso l'Ufficio cantonale di esazione, i crediti d'imposta oggetto del ricorso sono stati regolarmente insinuati nel fallimento della _____ SA, ma agli enti pubblici creditori non è stato possibile incassare nulla; nel gennaio 1996, infatti, sono stati loro rilasciati gli attestati di carenza beni (ACB). È opportuno precisare ulteriormente che, contrariamente a quanto sostenuto nel ricorso, le imposte che qui si considerano non godevano del privilegio di cui all'art. 183 LAC, nell'ambito del fallimento della _____ SA, per la semplice ragione che l'immobile che fungeva da garanzia reale non apparteneva più alla debitrice bensì ai ricorrenti, che lo avevano acquistato nel 1993.

E. 6

Deve infine essere respinta la censura relativa all'eventuale prescrizione dei crediti fiscali. La tassazione IC 1990 è stata infatti notificata alla debitrice il 18 novembre 1993 ed è cresciuta in giudicato trenta giorni dopo. Non sono dunque prescritti né il credito fiscale in sé (art. 194 LT 1994) né l'ipoteca legale (art. 252 cpv. 1 LT 1994).

E. 7

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.