

TI_GERICHTE 80.1997.220 vom 10. Februar 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-02-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1997.220

FR: TI_GERICHTE 80.1997.220 du 10 février 1998

IT: TI_GERICHTE 80.1997.220 del 10 febbraio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 10.02.1998 80.1997.220 Tessin Camera di diritto tributario 10.02.1998 80.1997.220 Ticino Camera di diritto tributario 10.02.1998 80.1997.220

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.97.00220 Lugano 10 febbraio 1998 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello composta dai giudici: Alessandro Soldini, presidente, Stefano Bernasconi, Lorenzo Anastasi vicecancelliere: Andrea Pedroli statuendo sul ricorso del 18 dicembre 1997 in materia di: quantificazione dell'ipoteca legale presentato da: _____ e _____, _____, rappr. dallo Studio legale e notarile _____, _____ ritenuto in fatto ed in diritto 1. Con atto pubblico del 10 febbraio 1997, rogato dal notaio _____, i coniugi _____ e _____ vendevano ai coniugi _____ e _____, per un mezzo ciascuno, la part. n. _____ RFD _____ con la comproprietà coattiva sulla part. n. _____, al prezzo di complessivi fr. 900'000.-. Con decisioni dell'8 settembre 1997, notificate ai venditori quali debitori ed agli acquirenti quali terzi proprietari del pegno, il Comune di _____ faceva valere l'ipoteca legale per il pagamento delle imposte immobiliari degli anni dal 1991 al 1997, per un ammontare di fr. 346.90 all'anno. Gli acquirenti interponevano tempestivo reclamo al Municipio contro le suddette decisioni, in data 8 ottobre 1997, argomentando che il Comune avrebbe dovuto insinuare i crediti d'imposta nel fallimento del sig. _____, pronunciato il 1° luglio 1996. Il Comune di _____ respingeva il gravame, con decisione del 14 novembre 1997, nella quale osservava di avere rispettato i presupposti cui la legge tributaria subordina l'efficacia della garanzia dell'ipoteca legale. 2. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, i coniugi _____ lamentano, in primo luogo, di non essere stati informati, al momento dell'acquisto, «dell'ipotetica esistenza di debiti fiscali dei precedenti proprietari», e, in secondo luogo, che il Comune non ha insinuato tempestivamente i propri crediti nel fallimento del debitore d'imposta. 3. Nella misura in cui i ricorrenti lamentano la mancata informazione, al momento dell'acquisto dell'immobile, in merito all'esistenza dei debiti fiscali dei venditori, non si comprende per quale ragione rimproverino tale mancanza al Comune di situazione dell'immobile, al quale non compete certamente di informare di propria iniziativa tutti i potenziali acquirenti di case dell'esistenza di imposte immobiliari non pagate. 3.1. A tale riguardo, si deve ricordare ai ricorrenti 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 252 cpv. 2 LT). Il pericolo di acquistare un immobile gravato da tale pegno occulto è pertanto effettivo, come sostenuto nel ricorso, tanto più che la responsabilità può estendersi anche a i debiti che non sono del venditore ma del precedente proprietario. Va detto tuttavia che, 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 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).

3.2. Se si esamina l'atto pubblico del notaio _____, si constata che quest'ultimo ha correttamente indicato alle parti, ed in modo particolare ai qui ricorrenti, l'esistenza dell'ipoteca legale e la sua estensione a tutte le imposte, anche quelle non ancora scadute, che abbiano una relazione particolare con l'immobile. Si deve escludere, per contro, che abbia fatto uso del diritto, previsto dall'art. 252 cpv. 4 LT, di farsi rilasciare un'attestazione vincolante dell'autorità fiscale, in merito a crediti d'imposta garantiti dall'ipoteca legale. In simili circostanze, non pare potersi rimproverare alcuna colpa all'autorità comunale, per non avere indicato ai ricorrenti l'esistenza delle imposte non pagate.

4. Come detto, i ricorrenti contestano, quindi, che l'autorità fiscale abbia fatto il possibile per riscuotere i crediti fiscali. A tale proposito, si deve rilevare che anche l'eventuale negligenza del creditore nel quadro del fallimento del debitore 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.

4.1. 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 (Pedroli, *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; Koller, *Gesetzliche Grundpfandrechte zur Sicherung von Steuerforderungen – Probleme für Grundstückkäufer und Banken*, in: Wiegand [a cura di], *Theorie und Praxis der Grundpfandrechte*, Berna 1996, p. 43). 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 (Pedroli, *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).

4.2. 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 tuttora 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'ipoteca 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; StE 1992 B 99.2 N. 4; Pe - droli, op. cit., p. 98 s. e RDAT I-1995 p. 548 s.; Koller, op. cit., p. 43 nota 41; CDT n.

_____ e n. _____ dell'11 luglio 1996 in re C. e A. P.). La procedura di ipoteca legale contro il terzo proprietario può perciò essere avviata già quando è chiaro che non si incasserà il credito fiscale presso il debitore. Giuridicamente, non occorre pertanto che l'insolvenza del debitore sia accertata in un attestato di carenza beni (StE 1997 B 99.2 n. 9). 4.3. Come risulta dagli atti del Comune di _____, il debitore _____ è stato regolarmente escusso e l'esecuzione è sfociata in un attestato di carenza di beni (cfr. verbale di pignoramento del 25 luglio 1997 con ACB del 4 agosto 1997, per fr. 3'344.05). È vero, come adducono i ricorrenti, che nel 1996 è stato dichiarato il fallimento di _____ e che il Comune non ha insinuato i propri crediti fiscali. Ma ciò deve essere ricondotto alla circostanza che la relativa procedura è stata sospesa il 3 settembre 1996 per mancanza di attivi (cfr. decreto di sospensione della Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 5). A tale proposito, l'Ufficio dei fallimenti di _____ ha provveduto ad avvertire i creditori che la liquidazione sarebbe stata chiusa qualora nessuno di essi ne avesse chiesta la continuazione entro 10 giorni anticipando fr. 3'000.- a garanzia di tasse e spese (cfr. Foglio Ufficiale n. _____ del _____ 1996, p. 5990). Non avendo provveduto nessun creditore al pagamento dell'anticipo in questione, la procedura non ha avuto alcun seguito, ragione per cui anche il Comune non ha avuto la possibilità di insinuare i propri crediti. La circostanza che al momento della vendita uno dei venditori fosse reduce da una procedura di fallimento sospesa per mancanza di attivo pone tutt'al più qualche interrogativo sulle ragioni della mancata richiesta di un'attestazione vincolante all'autorità comunale, prima della stipulazione della compravendita. La reticenza dei venditori a proposito delle imposte non pagate al Comune può inoltre sollevare qualche dubbio sulla loro correttezza al momento della sottoscrizione del contratto, tanto più che il notaio aveva attirato l'attenzione delle parti sulla natura e sugli effetti dell'istituto dell'ipoteca legale. Si tratta comunque di considerazioni del tutto prive di influenza sulla decisione qui in discussione. 5. Il ricorso è pertanto respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico dei ricorrenti, soccombenti. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT 1994 dichiara e pronuncia

1. Il ricorso è respinto.
2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 200.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.- per un totale di fr. 280.- sono a carico dei ricorrenti.
3. Intimazione alle parti.
4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT 1994). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello II

Presidente: _____ Il Segretario: _____