

TI_GERICHTE 80.1997.3 vom 25. März 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-03-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1997.3

FR: TI_GERICHTE 80.1997.3 du 25 mars 1997

IT: TI_GERICHTE 80.1997.3 del 25 marzo 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 25.03.1997 80.1997.3 Tessin Camera di diritto tributario 25.03.1997 80.1997.3 Ticino Camera di diritto tributario 25.03.1997 80.1997.3

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.97.00003 Lugano 25 marzo 1997 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 3 gennaio 1997 in materia di: ipoteca legale presentato da: _____ e _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto

1. Con atto pubblico del 12 ottobre 1992, i coniugi _____, domiciliati a _____, acquistavano dalla _____ SA di _____ un diritto di compera sulla part. n. _____ del Comune di _____, al prezzo di fr. 490'000.-. I titolari esercitavano il diritto di compera l'11 febbraio 1993. Con due decisioni del 26 aprile 1996, l'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche (UTPG) notificava agli acquirenti altrettanti conteggi per la quantificazione dell'ipoteca legale gravante sulla part. n. _____ di _____. I tributi garantiti dal pegno erano le imposte immobiliari cantonali del 1991 e del 1992, corrispondenti a fr. 616.10 all'anno, cui si aggiungevano gli interessi di ritardo del 6,5%. Con reclamo del 23 maggio 1996, i terzi proprietari del pegno contestavano il diritto di pegno stesso e il suo ammontare. L'UTPG respingeva il gravame con decisioni del 6 dicembre 1996, in cui opponeva alle censure dei reclamanti, in merito al lungo lasso di tempo intercorso fra la nascita dei debiti fiscali e l'intimazione del conteggio dell'ipoteca legale, la circostanza di avere dovuto tentare l'incasso delle imposte presso la società debitrice. 2. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, _____ e _____ chiedono nuovamente l'annullamento delle decisioni relative all'ipoteca legale. Contestano anzitutto l'argomentazione dell'autorità fiscale secondo cui essa avrebbe fatto tutto quanto possibile per riscuotere le imposte presso la debitrice, osservando che l'amministratrice unica della società stessa ha proceduto ad altre vendite immobiliari in tempi recenti. Osservano quindi che l'autorità fiscale avrebbe dovuto avvertirli con maggiore tempestività dell'esistenza dei debiti fiscali a carico dell'alienante. Rilevano ulteriormente che né il notaio incaricato della redazione dell'atto pubblico né l'Ufficio dei registri li avevano avvertiti dell'esistenza dell'ipoteca legale. I ricorrenti chiedono, subordinatamente, lo stralcio degli interessi di ritardo. Nelle sue osservazioni del 3 febbraio 1997, l'Ufficio esazione e condoni della Divisione delle contribuzioni propone la reiezione del ricorso. 3. 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). 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.). 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). 4. Come detto, i ricorrenti contestano, in primo luogo, 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 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.

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 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; Pedroli, *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.).

4.3. Come osserva la Divisione delle contribuzioni nella propria presa di posizione del 3 febbraio 1997, la debitrice è stata regolarmente escussa e le esecuzioni sono sfociate in altrettanti attestati di carenza di beni. Alla luce di queste constatazioni, non giova il riferimento dei ricorrenti a successive vendite immobiliari effettuate dalla amministratrice unica della società escussa. Se venditrice dovesse essere stata anche in quei casi la società, rappresentata dall'amministratrice, il rimprovero per l'infertile procedura di esecuzione in via di pignoramento dovrebbe semmai essere indirizzato all'Ufficio esecuzioni che ha rilasciato gli attestati di carenza di beni; se, invece, venditrice fosse stata in quelle occasioni la signora _____ personalmente, mancherebbe evidentemente l'identità con la debitrice.

5. I ricorrenti argomentano quindi che le tassazioni cui si riferisce il debito fiscale garantito dal loro immobile sono passate in

giudicato, rispettivamente, nell'ottobre 1993 e nel settembre 1994. Essi avrebbero pertanto dovuto esserne informati molto prima di quanto non sia effettivamente accaduto. 5.1. La censura non è condivisibile. L'autorità fiscale non ha solo il diritto ma anche l'obbligo di osservare il segreto sui fatti di cui viene a conoscenza e di negare a terzi l'esame degli atti ufficiali, a meno che un diritto od un obbligo di informare non si fondi sul diritto federale o cantonale (art. 183 cpv. 1 e cpv. 2 LT 1994; art. 110 LIFD). 5.2. Solo nell'ambito della procedura di accertamento dell'ipoteca legale, il diritto di essere sentito, che scaturisce direttamente dall'art. 4 Cost. fed., esige che il terzo proprietario sia messo in condizione di poter contestare una pretesa infondata. Deve dunque poter prendere posizione in merito al credito d'imposta, altrimenti dovrebbe rispondere per tutti gli errori di procedura e persino per il dolo del contribuente, senza potersi pronunciare su aspetti essenziali ai fini della decisione sul diritto di pegno legale. Perché il proprietario dell'immobile possa esser parte nella procedura, deve essergli consentito di accedere all'incarto fiscale del debitore. È solo in tal modo infatti che egli può verificare l'esattezza formale e materiale della tassazione. (cfr. CDT n. 192 del 28 settembre 1993 in re D.F.; CDT n.

_____ e _____ il 29 dicembre 1995 in re E.I. AG). 5.3. Come noto ai ricorrenti, la procedura di accertamento dell'ipoteca legale nei loro confronti è stata avviata solo nell'aprile 1996, quando, rivelatosi infruttuoso il tentativo di riscuotere le imposte presso la debitrice, ne è stato chiesto il pagamento a loro. Fino a tale momento, l'autorità fiscale non poteva quindi rivelare ai ricorrenti, almeno in mancanza di una loro richiesta esplicita, l'esistenza di debiti fiscali. 5.4. 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. 6. Circa le considerazioni dei ricorrenti, in merito alle loro richieste di informazioni al notaio rogante ed all'Ufficio dei registri, basti rilevare che le imposte cantonali dirette rientrano fra quelle che non sottostanno all'obbligo di registrazione a Registro fondiario (cfr. art. 229 LT 1976). Al momento della costituzione del diritto di compera, d'altronde, le imposte cantonali 1991 e 1992 non erano ancora cresciute in giudicato. 7. Deve infine essere respinta la richiesta dei ricorrenti di stralciare gli interessi di ritardo dalle decisioni relative all'ipoteca legale. Il rapporto tra credito d'imposta e ipoteca legale è caratterizzato dal principio dell'accessorietà, secondo cui il diritto di pegno dipende dall'esistenza del credito d'imposta, del quale segue le vicende: il diritto di pegno nasce, sussiste e si estingue cioè in-sieme al credito che garantisce (Hess, op. cit., p. 92; Zucker, op. cit., p. 14; Richner/Frei/Weber/Brütsch, Zürcher Steuergesetz - Kurzkomentar, Zurigo 1994, p. 675; Pedrolì, op. cit., p. 81, e RDAT I-1995 p. 531; Koller, op. cit., p. 39). Dallo stesso principio discende la conseguenza che la garanzia dell'ipoteca legale si estende anche agli interessi di ritardo, che rappresentano una parte del credito fiscale (Zucker, op. cit., p. 51; Hess, op. cit., p. 95; Zuppinger, Zum zürcherischen Grundsteuerepfandrecht, in RF 14, p. 321; DTF 85 II 207 consid. 6). 8. Il gravame è pertanto integralmente 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. 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese. 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 Il Presidente: II
Segretario:

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