

## TI\_GERICHTE 80.2000.60 vom 6. Juni 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-06-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2000.60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2000.60)

FR: TI\_GERICHTE 80.2000.60 du 6 juin 2000

IT: TI\_GERICHTE 80.2000.60 del 6 giugno 2000

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 06.06.2000 80.2000.60 Tessin Camera di diritto tributario 06.06.2000 80.2000.60 Ticino Camera di diritto tributario 06.06.2000 80.2000.60

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2000.00060 Lugano 6 giugno 2000 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 segretario: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 12 aprile 2000 in materia di: \_\_\_\_\_ taxa di bollo presentato da: 1. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 2. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, tutti rappresentati dall'avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Con atto pubblico del 7 maggio 1999, \_\_\_\_\_ costituiva a favore di ciascuno dei coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ un diritto di compera sulla part. n. 1507 del Comune di \_\_\_\_\_. I diritti di compera erano costituiti separatamente e in pari rango a favore di ognuno dei due beneficiari, che avrebbero potuto esercitarli assieme o separatamente. Il contratto stabiliva altresì che i diritti non fossero frazionabili e che di conseguenza avrebbero potuto essere esercitati unicamente per l'intero mappale. Il prezzo per l'esercizio del diritto di compera era stabilito in fr. 950'000. 2. Con bolletta dell'11 giugno 1999, l'Ufficio dei registri di \_\_\_\_\_ accertava il valore dell'atto in fr. 1'900'000, pari al doppio del valore indicato dal notaio. L'imposta di bollo ammontava di conseguenza a fr. 5'700. I contraenti impugnavano la suddetta decisione con reclamo all'autorità di tassazione, contestando la valutazione intrapresa e facendo notare che, qualora fossero stati esercitati entrambi i diritti di compera, i beneficiari avrebbero evidentemente acquistato l'immobile in ragione di un mezzo ciascuno. L'archivista notarile del Distretto di \_\_\_\_\_ annullava la propria bolletta, in quanto priva di motivazione, con decisione del 3 agosto 1999, ma confermava il calcolo in essa contenuto, argomentando che la volontà manifesta delle parti era stata quella di pattuire due distinti diritti di compera, ciascuno del valore di fr. 950'000. Un nuovo reclamo delle parti contraenti veniva respinto dall'archivista notarile con decisione del 27 marzo 2000. Secondo l'autorità di tassazione, era determinante il fatto che entrambi i coniugi, in virtù di un diritto proprio, avrebbero potuto esercitare autonomamente il diritto di compera e quindi diventare proprietari indipendentemente l'uno dall'altro o l'uno all'esclusione dell'altro. 3. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, i coniugi \_\_\_\_\_ e la signora \_\_\_\_\_ chiedono la riduzione dell'imposta a fr. 2'850. Ribadiscono che la volontà contrattuale era di permettere ai beneficiari di acquistare

l'immobile o integralmente uno solo di essi oppure per un mezzo ciascuno entrambi. In tutte e due le ipotesi, il valore dell'atto ammonterebbe a fr. 950'000. 4. 4.1. È soggetta all'imposta di bollo la copia insinuata all'Archivio notarile degli istromenti di carattere determinato o determinabile (art. 19 LB). L'imposta di bollo sulla copia degli istromenti destinati all'Archivio notarile è di fr. 3.– per mille o frazione di mille del valore determinato o determinabile (art. 21 cpv. 1 LB). Per le costituzioni di ipoteche e le fidejussioni l'ammontare dell'imposta è invece solo di fr. 1.– per mille o frazione di mille (art. 21 cpv. 2 LB). Soggiacciono inoltre all'imposta di bollo le cartelle ipoteca-rie (art. 18 LB). L'aliquota è, come per le ipoteche, di fr. 1.– per mille o frazione di mille del loro valore (art. 31 cpv. 1 LB). 4.2. L'imposta sul bollo va considerata una vera e propria imposta sul documento che colpisce la confezione dell'atto. L'applicazione del bollo non dipende dal rapporto giuridico sostanziale su cui si fonda l'atto, ma dalla forma che il rapporto giuridico assume. Si tratta pertanto di un tributo prettamente formale, svincolato dalle cause e dai motivi che hanno indotto le parti a redigere il documento, dallo scopo che intendono conseguire o dagli effetti che ne scaturiscono (cfr. DTF 109 Ia 308 s.; STF II Corte di diritto pubblico, del 17 settembre 1985 in re H. SA; DTF 117 Ia 517 ss.; Messaggio del Consiglio di Stato concernente la revisione totale della legge sul bollo del 16 giugno 1966, del 15 gennaio 1986, n. 3009M, cifra 111 segg., in particolare 111.6). 4.3. Circa la determinazione del valore degli istromenti, la legge stabilisce che viene fatta dall'archivista notarile (art. 22 cpv. 1 LB). Per i singoli contratti che vengono stipulati nella forma dell'atto pubblico, la stessa legge prevede poi delle regole (art. 22 cpv. 2 LB), le quali sono a loro volta completate dal rinvio alle disposizioni valide per la determinazione del valore dei contratti stipulati nella forma della scrittura privata (art. 22 cpv. 3 LB, che rinvia agli art. 9 e 10 LB). L'art. 9 lett. g LB, in particolare, prevede che, in caso di più stipulazioni contrattuali fra le stesse parti e relative al medesimo oggetto, il valore viene imposto una sola volta ed aggiunge che, se una pattuizione complementare inerente al medesimo oggetto rappresenta un incremento di valore rispetto a precedenti pattuizioni bollate, sarà imponibile solo il valore aggiuntivo. Con questa disposizione, il legislatore del 1986 ha voluto introdurre nella nuova legge sul bollo una prassi già in uso vigente la vecchia legge. Lo scopo di tale norma è, secondo l'espressa volontà dello stesso legislatore, di scongiurare risultati manifestamente iniqui cui potrebbe indurre la natura documentale dell'imposta di bollo. Si vuole cioè evitare di imporre due o più volte le successive stesure di convenzioni-quadro, di più atti preliminari ecc. che preludono alla stipulazione di una pattuizione definitiva e particolareggiata oppure anche di più stipulazioni successive in materia di appalti edilizi ( Messaggio cit., p. 48). Gli esempi citati nel Messaggio del Consiglio di Stato si riferiscono manifestamente a rapporti contrattuali che vengono usualmente disciplinati nella forma della scrittura privata. Come detto, la disposizione in questione è tuttavia applicabile anche agli istromenti notarili, in virtù del rinvio contenuto all'art. 22 cpv. 3 LB. 4.4. Con una serie di decisioni del 1996 (cfr. p. es. CDT n. 80.95.00255 del 21 marzo 1996, in RDAT II-1996 n. 24t), la Camera di diritto tributario ha deciso che la stipulazione di un atto aggiuntivo rispetto ad un precedente atto pubblico costituisce un caso di «stipulazioni contrattuali fra le stesse parti e relative al medesimo oggetto», cui è applicabile pertanto la regola prevista dall'art. 9 lett. g LB. Se, invece, due coniugi acquistano un diritto di compera ed in seguito il solo marito stipula un nuovo contratto di compravendita, nella forma dell'atto pubblico, avente per oggetto lo stesso fondo, si giustifica l'assoggettamento del secondo rogito ad una nuova imposta di bollo. Dato il carattere formale del tributo in questione, non può essere invocata la disposizione che dichiara esenti i rinnovi e le cessioni di diritti di compera (CDT

n. 80.97.00015 del 25 marzo 1997, in RDAT II-1997 n. 27t). 5. 5.1. Nel caso in discussione, come detto, l'atto pubblico soggetto a bollo cantonale ha per oggetto la costituzione di due diritti di compera a favore di due coniugi, che avrebbero potuto esercitarli "assieme o separatamente". Il punto 12 del contratto precisa espressamente che «in caso di esercizio di entrambi i diritti, i beneficiari acquisteranno in comproprietà per ½ (un mezzo) ciascuno, riservata diversa ripartizione che essi dovessero specificare di comune accordo al notaio». Il punto 13 aggiunge che «onorari e spese a dipendenza del presente atto così come quelli per la grida e a dipendenza dell'iscrizione del trapasso di proprietà a registro fondiario sono a carico dei beneficiari coniugi \_\_\_\_\_ ...». Per completezza, si può precisare ancora che i coniugi beneficiari hanno poi esercitato effettivamente insieme il diritto di compera, divenendo comproprietari per un mezzo ciascuno dell'immobile. 5.2. A questa Camera sembra che la tesi dell'Ufficio dei registri, secondo cui "i diritti di compera sono due e come tali devono essere tassati", possa essere condivisa, ma che non comporti la rigorosa conclusione cui perviene l'autorità di tassazione. Non va infatti dimenticato che, per il diritto civile, se più persone sono beneficiarie di un diritto di prelazione o di compera (per quote di comproprietà o in comune), è necessario che l'esercizio concerna l'intero oggetto, a prescindere dal fatto che l'oggetto sia o meno divisibile. Se si ammettesse l'esercizio limitato a singole quote, ciò comporterebbe che il venditore si vedrebbe costretto ad entrare nella comunione, mantenendo le quote rimanenti. Se dunque il diritto di un beneficiario si estingue o egli vi rinuncia, si deve ritenere che vi sia accrescimento, cioè che gli altri beneficiari possano esercitarlo sull'intero ( DTF 92 II 153 consid. 3, citato in: Meier-Hayoz , Berner Kommentar, Berna 1975, Art. 681 CC, n. 280, p. 105). Ne discende che i diversi beneficiari non devono esercitare insieme il diritto, ma che ogni singolo può esercitarlo ( Wissmann , Verwandte Verträge, in: AA.VV. , Der Grundstückskauf, San Gallo 1989, n. 1490, p. 500). 5.3 Seguendo queste considerazioni, si deve concludere che quanto hanno pattuito contattualmente i ricorrenti non è altro che la costituzione di un diritto di compera a favore di due coniugi, ognuno nella misura di una quota di comproprietà di un mezzo. Inoltre, hanno espressamente previsto la facoltà, per ognuno dei due coniugi, di esercitare per conto proprio il diritto di compera sull'intero immobile, conformemente a quanto si è visto essere ammesso dalla legge. Piuttosto che di "estinzione" di quello dei due diritti che non è stato esercitato, pare dunque il caso di parlare di "estensione" del diritto di compera all'intero immobile: come detto, è infatti conforme alla natura del diritto di compera che, qualora i beneficiari siano più d'uno, ognuno possa singolarmente esercitare il diritto sull'intero oggetto. 5.4. È vero, come argomenta l'autorità resistente nella decisione impugnata, che la tassazione ha per oggetto il rogito che prevede la costituzione del diritto di compera e non invece il suo esercizio. Ma non si vede come ciò possa comportare la conseguenza che, se il diritto di compera è concesso a due persone insieme, si debba considerare oggetto dell'atto pubblico addirittura la costituzione di due diritti di compera sull'intero oggetto dell'immobile. Al contrario, in un caso simile, si dovrà tassare il valore del contratto – il valore contrattuale secondo l'art. 22 cpv. 2 lett. a LB – suddividendolo fra i comproprietari. Qualora poi il diritto di compera dovesse essere esercitato da uno solo dei beneficiari del diritto, ciò non consentirà né giustificherà in alcun modo una modifica della tassazione già emessa, proprio perché oggetto dell'imposta di bollo è la costituzione del diritto di compera e non il suo esercizio. 5.5. Se poi si volesse ammettere la tesi del doppio diritto di compera sull'intero immobile, ci si dovrebbe anche interrogare sull'operato di un notaio, che roga due atti pubblici aventi per oggetto due diritti di compera "concorrenti" sullo stesso immobile, sapendo che l'esercizio dell'uno esclude l'altro. Analoghe domande

sorgerebbero in merito all'operato dell'Ufficio dei registri, qualora esso annotasse a RF due diritti di compera sullo stesso oggetto. La risposta, che darebbero il notaio e l'Ufficio dei registri ad una simile perplessità, è chiaramente che il "pericolo" che vengano esercitati entrambi i diritti di compera sull'intero oggetto è scongiurato dalla clausola secondo cui "in caso di esercizio di entrambi i diritti, i beneficiari acquisteranno in comproprietà per ½ (un mezzo) ciascuno". Con il che si dimostra, se ce ne fosse ancora bisogno, che il diritto di compera in questione è attribuito ai due coniugi nella misura di un mezzo ciascuno, con facoltà di esercitarlo anche singolarmente sull'intero. 6. Il ricorso è conseguentemente accolto. Non si prelevano pertanto né tassa di giustizia né spese processuali, mentre ai ricorrenti è riconosciuta un'indennità a titolo di ripetibili. Per questi motivi, visti per le spese gli articoli 45 e 53 LB e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 27 marzo 2000 è riformata nel senso che il valore dell'atto, secondo la bolletta 3 agosto 1999, è ridotto da fr. 1'900'000 a fr. 950'000. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Ai ricorrenti è riconosciuta un'indennità di fr. 500 a titolo di ripetibili. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). 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.