

fiscale aveva anche notificato ai contribuenti la tassazione IC/IFD 2001/2002, nella quale aveva aggiunto alla sostanza imponibile l'importo di fr. 350'000.-. In seguito a reclamo, con decisione del 14 ottobre 2002, l'importo del credito veniva ridotto a fr. 312'000.-, come per il periodo precedente, mentre veniva confermata in fr. 252'300.- l'entità del debito nei confronti della _____. 5. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, _____ e _____ chiedono nuovamente lo stralcio della sostanza di fr. 350'000.- ed il mantenimento del debito privato di _____ fr. 258'542.60 nel periodo 1999/2000 e di fr. 252'300.- nel periodo 2001/2002. Osservano che _____ è nel frattempo fallito e ribadiscono che il fratello ha cercato di finanziare l'acquisto rivolgendosi a diversi istituti di credito. 6. 6.1. L'imposta sulla sostanza ha per oggetto la sostanza netta totale (art. 40 cpv. 1 LT). In linea di principio, la sostanza è valutata al suo valore venale (art. 41 cpv. 2 LT), riservate in particolare le disposizioni relative ai beni immobiliari. Infatti, per l'art. 42 cpv. 1 LT, gli immobili non agricoli e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale. Quanto alle basi temporali, la sostanza imponibile è calcolata sulla consistenza patrimoniale all'inizio del periodo fiscale o dell'imponibilità (art. 54 LT). 6.2. All'imposta sulla sostanza sono soggetti tutti gli attivi, cioè tutti i diritti valutabili in denaro su cose, crediti o partecipazioni, a prescindere dal fatto che si tratti di sostanza privata o commerciale, immobiliare o mobiliare (Zigerlig/Jud , in: Zweifel/Athanas [a cura di], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Basilea/Francoforte 1997, vol. I, tomo I, art. 13 LAID, n. 2, p. 206). Vi rientra pertanto l'insieme dei diritti valutabili in denaro, che spettano ad una persona secondo il diritto privato e che possono essere di natura sia reale sia obbligatoria (Blumenstein/Locher , System des Steuerrechts, 6a edizione, Zurigo 2002, p. 167) 6.3. Quanto alla valutazione dei crediti, si applica il cosiddetto principio del valore nominale: il credito è imposto al valore nominale. Una deroga è ammessa solo se l'esistenza del credito è dubbia, se il credito non è valutabile con certezza o se il creditore è minacciato dal pericolo di subire una perdita. Per procedere alla valutazione di diritti o crediti incerti o contestati, si deve tener conto del grado di verosimiglianza della perdita (Zigerlig/Jud , op. cit., art. 14 LAID, n. 17, p. 225). 7. Nella fattispecie, è controversa l'inclusione, nella sostanza imponibile, del credito nato con la vendita della part. n. _____ di _____ dal ricorrente al fratello _____. L'autorità fiscale ha infatti sostituito, nelle tassazioni successive alla vendita in questione, il valore di stima ufficiale dell'immobile con il credito del prezzo di vendita (fr. 312'000.-, dovuti dal fratello _____); i ricorrenti ritengono che, non essendo stato pagato il prezzo, a causa del rifiuto della banca di liberare il debitore, il contratto di compravendita si sarebbe trasformato in donazione, con la conseguenza che il credito dovrebbe essere stralciato dalla sostanza imponibile. 7.1. Se le parti concordano che il compratore riceve l'immobile unitamente agli oneri ipotecari che lo gravano, tali oneri devono figurare nell'atto pubblico. Quest'ultima forma è infatti richiesta dal diritto federale per tutti gli elementi essenziali del contratto e per tutte le manifestazioni di volontà delle parti; vi rientrano in particolare la descrizione precisa dell'immobile e l'intera controprestazione pattuita (DTF 90 II 281 s.). L'assunzione di ipoteche ha infatti anche ripercussioni sul prezzo (Leuenberger , Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Koller [a cura di], Der Grundstückkauf, San Gallo 1989, p. 81). Orbene, la regola generale secondo cui il fatto che il nuovo proprietario si sia assunto il pagamento del debito ipotecario fa sì che il primo debitore sia liberato, a meno che il creditore non gli dichiarerà per iscritto entro il termine di un anno di tenerlo ancora obbligato (art. 832 cpv. 2 CC), trova applicazione anche per le cartelle ipotecarie (Simonius/Sutter , Schweizerisches Immobiliarsachenrecht,

tomo II, Basilea/Francoforte 1990, p. 268). Si richiedono cioè anche in tal caso due contratti: • l'assunzione di debito interna, cioè la promessa del nuovo debitore di liberare il precedente, che deve avvenire nella stessa forma richiesta per l'atto con cui si trasferisce la proprietà (Steinauer, *Les droits réels*, tomo III, Berna 1992, nn. 2822b e 2822c, p. 194); • l'assunzione di debito esterna, cioè l'accordo tra il nuovo debitore ed il creditore, che si svolge secondo le regole definite agli articoli 832 ss. CC (Steinauer, *op. cit.*, nn. 2823 ss., pp. 195-196).

7.2. Orbene, nel caso in esame vi è senz'altro stata l'assunzione di debito interna, ma gli effetti della stessa sono stati vanificati dal rifiuto del creditore di liberare il primo debitore. Di conseguenza, nei confronti del creditore ipotecario, il ricorrente è rimasto debitore. Il fratello acquirente dell'immobile, da parte sua, è diventato debitore del prezzo pattuito nei confronti del fratello venditore, senza che abbia alcuna rilevanza a tale riguardo la circostanza che il creditore ha rifiutato di liberarlo dal debito. L'assunzione di debito interna vincola infatti, come detto, solo venditore e compratore, secondo l'art. 175 CO, mentre per il creditore costituisce una "res inter alios acta". Infatti, per sé l'acquirente potrebbe anche eseguire il proprio obbligo di assumere il debito pagando direttamente il creditore, invece di offrire al creditore di assumersi il debito dell'alienante mediante assunzione di debito esterna (Steinauer, *op. cit.*, n. 2822c, pp. 194-195). D'altra parte, se il creditore rifiuta l'assunzione di debito, il debitore primitivo resta vincolato, ma l'acquirente rimane nondimeno obbligato a liberare l'alienante in virtù dell'assunzione di debito interna. Egli deve pertanto adempiere in un altro modo, in linea di principio mediante il pagamento. Se non lo fa, l'alienante può chiedere garanzia secondo l'art. 175 cpv. 3 CO; non ha però un interesse sufficiente per farlo fintantoché esiste il diritto di pegno. Infatti, se paga egli stesso il creditore ipotecario, sarà surrogato nei diritti di quest'ultimo e beneficerà della garanzia offerta dall'ipoteca (DTF 60 II 178). L'alienante può però anche, date le condizioni di cui all'art. 175 cpv. 2 CO, promuovere un'azione nei confronti dell'acquirente per ottenere l'esecuzione dell'assunzione di debito interna. Ma può anche agire per ottenere l'esecuzione del debito sorto con il contratto di vendita immobiliare, se ha peraltro precedentemente pagato il creditore ipotecario (Steinauer, *op. cit.*, n. 2823b, pp. 195-196; DTF 65 II 110).

7.3. Coerentemente con la situazione di fatto, l'autorità fiscale ha allora ammesso in deduzione l'ammontare del debito effettivo nei confronti dell'_____, da un lato, ed ha imposto il valore del credito nei confronti dell'acquirente dell'immobile, dall'altro. D'altra parte, nell'ambito del fallimento del ricorrente, apertosi nel 1998, l'Ufficio esecuzioni e fallimenti del Distretto di _____ ha invitato _____ a versare alla massa fallimentare la somma di fr. 312'000.–, corrispondente al prezzo concordato. Anche l'autorità esecutiva ha cioè implicitamente distinto fra l'assunzione di debito interna e quella esterna, ammettendo che il rifiuto della banca creditrice di liberare il ricorrente non faccia venir meno il debito dell'acquirente nei confronti del venditore, fondato sul contratto di compravendita. La tesi dei ricorrenti, secondo cui la mancata assunzione di debito esterna avrebbe comportato la trasformazione del contratto di compravendita in donazione, appare semplicemente pretestuosa. Quanto al debito del ricorrente nei confronti dell'_____, esso è stato riconosciuto ed ammesso in deduzione, conformemente alla documentazione esistente.

8. Per le ragioni che precedono, il ricorso è respinto. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia

1. Il ricorso è respinto.
2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di _____ fr. 100.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi _____ fr. 80.– per un totale di _____ fr. 180.– sono a carico dei ricorrenti.
3. Intimazione alle parti.
4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello II

presidente:

Il segretario:

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