

TI_GERICHTE 80.2010.63 vom 23. April 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-04-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2010.63

FR: TI_GERICHTE 80.2010.63 du 23 avril 2010

IT: TI_GERICHTE 80.2010.63 del 23 aprile 2010

Regeste

Tariffa per le operazioni a registro fondiario: iscrizione di cartelle ipotecarie, estensione di cartelle dal fondo base a unità di PPP, non aumento del pegno, lacuna propria

Erwägungen

E. 1.1

Secondo il diritto in vigore fino alla fine del 2006, la tassa per ogni iscrizione di ipoteca era disciplinata dall'art. 27 cpv. 1 del Decreto legislativo che stabilisce la tariffa per le operazioni nel registro fondiario (del 9 settembre 1941 e successive modificazioni), Testo unico del 21 luglio 1966 (DL TORF). Tale disposizione prevedeva fra l'altro un'eccezione per il caso dell'iscrizione di un nuovo pegno in assicurazione di una somma già garantita da altra iscrizione ipotecaria, che era soggetto alla tassa dell'1 per mille calcolata sul valore della iscrizione preesistente minorata delle riduzioni già avvenute se emergenti dai registri (art. 27 cpv. 3 DL TORF). Una disposizione speciale era poi prevista per i riporti di pegni immobiliari conseguenti alla costituzione della proprietà per piani, che erano soggetti ad una tassa di cancelleria da fr. 10.– a fr. 500.– (art. 26 cpv. 5 DL TORF). Per quanto concerne l'iscrizione di una cartella ipotecaria o di una rendita fondiaria, la tassa era invece disciplinata dall'art. 35 DL TORF. L'art. 36 DL TORF precisava che, per l'iscrizione in una cartella di cui sopra di ogni modificazione dei rapporti giuridici (pagamento in acconto, alleviamento del debito, liberazione del pegno, ecc.) e così pure per la cancellazione del titolo compresa la relativa dichiarazione, si prelevava la tassa fissa di fr.

E. 1.2

Il 1° gennaio 2007 è entrata in vigore la Legge sulle tariffe per le operazioni nel Registro fondiario del 16 ottobre 2006 (LTRF; RL 4.1.3.1.2). La nuova legge è nata con l'intento dichiarato di procedere ad un riordino del decreto legislativo precedentemente in vigore. Il Consiglio di Stato, nel messaggio che accompagnava il disegno di legge, ha sottolineato di non aver toccato le imposte miste per l'iscrizione di negozi giuridici come la compravendita, la donazione e i pegni immobiliari (ipoteche, cartelle ipotecarie, ecc.) e di avere per contro sottoposto ad un "lieve adattamento verso l'alto" le tasse di cancelleria applicate ad operazioni minori del registro fondiario (cfr. Messaggio del Consiglio di Stato del 5 luglio 2005, n. 5675, concernente il progetto di alleggerimento della legislazione cantonale, p. 41).

E. 1.3

Per quanto attiene ai pegni immobiliari, l'art. 20 LTRF assoggetta ad una tassa di fr. 30.– le seguenti fattispecie: · riduzione di beni gravati da un pegno immobiliare; · annotazione di pegno posteriore (art. 903 CC) nel registro dei creditori e per ogni relativa postergazione o cancellazione; · annotazione di una convenzione che dà diritto al creditore posteriore di

subentrare nel posto anteriore rimasto vacante; · le cancellazioni o riduzioni di iscrizioni di pegni immobiliari; · in caso di subingresso o annotazione di cessione di credito; · in caso di subingresso di eredi nel debito ipotecario del de cuius preceduto dal trapasso successorio della sostanza. Per l'art. 21 LTRF, l'aumento del pegno immobiliare soggiace invece alla tassa dell'1‰ calcolato sul valore nominale dell'iscrizione nel registro fondiario. Tale disposizione ha ripreso il contenuto del precedente art. 27 cpv. 3 DLTRF, "in una forma più comprensibile", come ha spiegato il governo cantonale, precisando poi di aver proceduto ad "un semplice adattamento formale alla tipologia propria dell'iscrizione di aumento delle garanzie reali mediante estensione del pegno a carico di altri fondi". Il messaggio prosegue affermando che la disposizione trova applicazione quando "un diritto di pegno viene esteso a nuovi fondi ai sensi dell'art. 655 CC", operazione che "permette di rafforzare mediante l'aggravio di altri beni la garanzia a favore del creditore pignoratizio" (cfr. Messaggio cit., pp. 45-46). Gli articoli 23 e 25 LTRF prevedono poi le seguenti aliquote per l'iscrizione, rispettivamente, delle ipoteche e delle cartelle ipotecarie: 5‰ del valore nel primo caso e 7‰ del valore nel secondo. L'art. 26 LTRF prevede infine una tassa di fr. 30.- per l'iscrizione di ogni modificazione dei rapporti giuridici (pagamento in acconto, alleviamento del debito, liberazione del pegno, ecc.) e per la cancellazione del titolo. 2. 2.1. Nella fattispecie, la società ricorrente ritiene ingiustificato l'assoggettamento al tributo, con l'aliquota dell'1 ‰, dell'estensione alle unità di PPP delle cartelle ipotecarie esistenti sul fondo base. Sebbene il legislatore non abbia ripreso il contenuto dell'abrogato art. 26 cpv. 5 DL TORF, esclude infatti che tale operazione ricada sotto l'art. 21 LTRF, che si riferisce ai soli casi in cui vi è stato un aumento del pegno immobiliare. 2.2. L'autorità di tassazione ha dunque assoggettato l'estensione delle cartelle ipotecarie dal fondo base alle quote di PPP con l'aliquota prevista dall'art. 21 LTRF per l'aumento del pegno immobiliare. Deve pertanto essere in primo luogo definito il campo d'applicazione di tale disposizione, per poi stabilire se il caso in esame vi rientri. Come già ricordato, il campo d'applicazione dell'art. 21 LTRF è rappresentato dai casi in cui "un diritto di pegno viene esteso a nuovi fondi", allo scopo di "rafforzare mediante l'aggravio di altri beni la garanzia a favore del creditore pignoratizio". Secondo l'art. 798 cpv. 1 CC, il pegno immobiliare può essere costituito per il medesimo credito sopra più fondi, se questi appartengono al medesimo proprietario o sono proprietà di più condebitori solidali. La legge ammette cioè che, alle condizioni poste dall'articolo citato, più immobili possano fungere da garanzia ognuno per l'intero credito, senza cioè che né il credito né la garanzia siano divisi. Si tratta di un diritto di pegno collettivo, che permette al creditore di far valere la sua garanzia sul ricavo della vendita di ognuno degli immobili gravati, pur disponendo di un solo diritto di pegno. In tal modo, la sua garanzia è rafforzata, proprio perché ognuno dei fondi garantisce l'intero ammontare del credito (Steinauer, *Les droits réels*, 3° vol., 2 a ediz., Berna 1996, nn. 2662-2663, p. 113). Se non è adempiuta una delle condizioni poste dall'art. 798 cpv. 1 CC per la costituzione di un pegno collettivo, la costituzione in pegno di più fondi per lo stesso credito implica che ognuno di essi sia gravato per una parte del credito (art. 798 cpv. 2 CC). Il creditore acquista allora un diritto di pegno distinto su ciascuno degli immobili gravati, per una frazione del credito garantito. Ognuno degli immobili gravati risponde allora solo per la somma fissata al momento della ripartizione. In caso di realizzazione forzata, l'importo che rimane scoperto con la vendita di un immobile non viene messo a carico degli altri immobili gravati; inversamente, se la realizzazione di uno dei fondi gravati produce un'eccedenza, quest'ultima non serve prioritariamente a compensare lo scoperto che dovesse essere scaturito dalla vendita di altri immobili gravati: dell'eccedenza beneficiano

invece gli altri creditori (pignoratizi) che hanno diritti (posteriori) su questo stesso immobile (Steinauer, op. cit., nn. 2666-2667, p. 115).

2.3. A questo punto, si deve verificare se l'estensione delle cartelle ipotecarie dal fondo base alle unità condominiali si possa far rientrare nel campo d'applicazione dell'art. 21 LTRF. Quando viene costituita una proprietà per piani, che comporta l'apparizione di nuovi immobili accanto al fondo base, sorge il problema della sorte dei diritti di pegno che già gravavano il fondo base. Poiché i proprietari per piani hanno interesse a sgravare il fondo base, vi sono più possibilità per riportare i diritti di pegno da quest'ultimo alle unità di PPP. Una prima possibilità consiste nel riportare il diritto di pegno esistente sul fondo base su ognuna delle quote di PPP, nella forma di un diritto di pegno collettivo secondo l'art. 798 cpv. 1 CC. Ciò presuppone tuttavia che i fondi appartengano al medesimo proprietario oppure che siano proprietà di più condebitori solidali. Nel momento in cui il promotore venderà una quota, quest'ultima dovrà essere sgravata, poiché l'acquirente non accetterà di diventare debitore solidale (cfr. Steinauer, *Questions choisies en rapport avec la propriété par étages*, in RVJ 1991, p. 302). Una seconda possibilità consiste dunque nel ripartire il diritto di pegno che grava il fondo base tra le diverse unità di PPP, proporzionalmente alle quote di valore, non più nella forma di diritto di pegno collettivo, bensì nella forma di diritti di pegno parziali con la stessa data di costituzione e lo stesso rango del diritto di pegno iniziale. In tal caso, ogni proprietario per piani risponde solo di una parte del debito (Steinauer, op. cit., p. 303). Vi è poi anche la variante consistente nel riporto dei diritti di pegno solo su un'unica quota di PPP o su alcune di esse. In tal caso, il valore dell'oggetto del pegno è tuttavia ridotto, cosa che non risponde di solito alle esigenze dei creditori (Wermelinger, *La propriété par étages – Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse*, 2ª ediz., Rothenburg 2008, p. 249; Meier-Hayoz/Rey, *Berner Kommentar*, vol. IV/1/5, Berna 1988, n. 48 ad art. 712d CC, p. 171).

2.4. Proprio a proposito della seconda variante, che comporta la ripartizione del diritto di pegno fra tutte le unità condominiali, è controversa la necessità di procedervi mediante atto pubblico. Mentre infatti in alcuni cantoni le autorità preposte al registro fondiario si accontentano di una scrittura privata, assimilando il riporto dei pegni ad un frazionamento del fondo, in altri cantoni si richiede invece l'atto pubblico (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 46 ad art. 712d CC, p. 170). Anche la prassi lucernese esige l'atto pubblico, in considerazione del fatto che la costituzione di una proprietà per piani non sarebbe assimilabile al frazionamento di un fondo, che dopo la divisione cessa di esistere giuridicamente, cosa che implica necessariamente una modifica dal punto di vista dei diritti di pegno; nel caso del riporto di un diritto di pegno dal fondo di base alle quote di PPP, invece, giuridicamente si tratta della radiazione del pegno dal fondo di base e della costituzione di nuovi diritti di pegno sulle quote condominiali, sicché secondo l'art. 799 cpv. 2 CC si richiede l'atto pubblico (LGVE 1985 I 21).

2.5. Se si esamina lo svolgimento dei fatti che sono oggetto della procedura in discussione, è vero che la ricorrente ha chiesto all'Ufficio dei registri, con istanza del 30 novembre 2009, proprio l'estensione del pegno dal fondo base esistente ai nuovi fondi costituiti con l'iscrizione della proprietà per piani, precisando altresì che si trattava di un pegno collettivo. Insieme all'estensione, ha tuttavia chiesto lo svincolo del fondo base. Nella misura in cui vi è stata l'estensione, vi è dunque stata la cancellazione del diritto di pegno che gravava il fondo base. Se si tiene conto della ratio dell'art. 21 LTRF, così come emerge dal messaggio del Consiglio di Stato, è difficile far rientrare la fattispecie in esame entro il campo d'applicazione di tale disposizione. Infatti, non si può sostenere che un'operazione, che consiste nell'estensione di un diritto di pegno e nel contestuale svincolo del fondo preesistente, permetta "di rafforzare mediante

l'aggravio di altri beni la garanzia a favore del creditore pignoratizio". In questa prospettiva, a prescindere dalla questione delle esigenze di forma, la fattispecie pare piuttosto assimilabile a quella che si verifica in occasione del frazionamento di un fondo gravato da diritti di pegno. Infatti, se è vero che differisce per il fatto che in quest'ultimo caso il fondo frazionato scompare, lasciando solo i fondi nati dal frazionamento, mentre nel caso della costituzione della PPP il fondo base continua a sussistere, non è meno vero che, dal punto di vista dei diritti di pegno, la situazione è del tutto simile, purché tutti i diritti di pegno esistenti vengano trasferiti dal fondo base alle unità condominiali.

2.6. Alla conclusione che precede non si oppone neppure la "natura prettamente formale" della tassa d'iscrizione, cui fa riferimento l'autorità resistente, nella decisione impugnata. Proprio in relazione alla costituzione della proprietà per piani, la stessa legge prevede una significativa eccezione al calcolo della tassa d'iscrizione sulla base del valore. L'art. 15 LTRF, infatti, assoggetta unicamente ad una tassa di fr. 500.– tanto la costituzione di una PPP quanto la modifica, la cancellazione e la riunione di quote di PPP. La genesi di tale disposizione, già esistente nell'abrogato decreto legislativo, sebbene con tasse di importo inferiore, offre indicazioni estremamente interessanti. Il Consiglio di Stato aveva infatti proposto l'introduzione di un tributo calcolato sul "valore commerciale", anche se con un'aliquota inferiore rispetto a quelle previste per le altre iscrizioni, in considerazione del fatto che "non avviene nessuna alienazione e sarebbe anche difficile asserire che economicamente i costituenti abbiano qualche cosa in più di quello che avevano prima" (cfr. Messaggio n. 1280 del 26 febbraio 1965 concernente la proprietà per piani, in: Verbali del Gran Consiglio, Sessione ordinaria primaverile 1966, seduta III, 20 aprile 1966, p. 372). Nel suo rapporto, la Commissione della legislazione ha ulteriormente sviluppato il ragionamento del governo cantonale, rinunciando ad un tributo ad valorem, a favore di una mera "tassa base da fr. 10.– a fr. 100.–". Dalle argomentazioni proposte nel rapporto emerge chiaramente la ratio della disposizione che sarebbe poi stata sostanzialmente ripresa nella nuova legge: La Commissione condivide le proposte del messaggio, proponendo tuttavia che la tassa per l'iscrizione della proprietà per piani (e non per i trapassi) sia calcolata analogamente a quella per i frazionamenti. Trattasi infatti di una operazione formale, cui ancora non corrisponde una alienazione economica. (cfr. Rapporto della Commissione della legislazione n. 1280 R del 4 febbraio 1966 sul messaggio 26 febbraio 1965 concernente l'applicazione della legge federale 19 dicembre 1963 che modifica il Libro Quarto del Codice Civile Svizzero [proprietà per piani], in: Verbali del Gran Consiglio, Sessione ordinaria primaverile 1966, seduta III, 20 aprile 1966, p. 396). Ed è stata sempre la Commissione della legislazione ad introdurre la disposizione concernente la tassa di cancelleria per "i riporti di pegni immobiliari conseguenti alla costituzione della proprietà per piani" (art. 26 cpv. 5 DL TORF). È lecito concludere che la volontà del legislatore, quando ha introdotto le disposizioni relative all'assoggettamento della costituzione della PPP ai tributi per le operazioni a Registro fondiario, era quella di considerare la costituzione stessa come una semplice "operazione formale", tanto è vero che l'ha espressamente assimilata ad un frazionamento.

2.7. Non si può pertanto condividere l'affermazione dell'autorità di tassazione, secondo cui "tecnicamente l'operazione si traduce in un'estensione di pegno su nuovi fogli di PPP equiparati in tutto e per tutto a fondi", sicché sarebbe applicabile l'art. 21 LTRF. Né dai materiali legislativi relativi all'adozione della nuova legge si evince, come invece sostenuto nella decisione impugnata, che il legislatore abbia voluto espressamente cancellare la disposizione esistente nell'abrogato decreto legislativo, ritenendo "in gran parte esaurito il fine di incentivazione a suo tempo

promosso”. Al contrario, come sottolineato nel ricorso, dai materiali legislativi emerge unicamente la volontà di procedere ad un “riordino formale” del decreto stesso, con la sola eccezione di “un lieve adeguamento verso l’alto” delle tasse di cancelleria applicate ad operazioni minori. Non è peraltro reperibile alcuna spiegazione della scomparsa della disciplina, contenuta nell’abrogato art. 26 cpv. 5 DL TORF, dei riporti di pegni immobiliari conseguenti alla costituzione della proprietà per piani. L’operato del legislatore pare anzi contraddittorio, se si considera che ha mantenuto le disposizioni speciali che concernono l’iscrizione in sé delle PPP, mentre ha cancellato quelle che si riferiscono al riporto dei pegni immobiliari.

3. 3.1. Stabilito che alla fattispecie non è applicabile l’art. 21 LTRF, rimane aperta la questione del suo trattamento fiscale. Escluso che possa entrare in considerazione l’aliquota del 7% prevista per l’iscrizione delle cartelle ipotecarie (art. 25 LTRF), il riporto dei pegni in occasione della costituzione di una PPP non rientra neppure fra le ipotesi per le quali è prevista l’applicazione di una tassa minima di fr. 30.– (art. 20 LTRF). Né si giustifica l’applicazione dell’art. 26 LTRF, che assoggetta ad una tassa di fr. 30.– l’iscrizione di modifiche dei rapporti giuridici nella cartella ipotecaria come pure la sua cancellazione. Tale disposizione presuppone infatti una «modificazione del rapporto giuridico» secondo l’art. 874 CC e cioè una riduzione dell’importo garantito dal pegno ed una conseguente parziale cancellazione delle cartelle ipotecarie (RtiD II-2006 n. 1t). Si deve concludere che la legge in discussione contiene una lacuna, poiché omette di disciplinare una fattispecie che necessiterebbe di essere prevista.

3.2. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, un testo legale soffre di una lacuna, alla quale il giudice deve rimediare secondo la regola generale posta dall’art. 1 cpv. 2 CC, quando lascia irrisolta una questione giuridica che la sua applicazione solleva inevitabilmente e che una soluzione non può essere dedotta né dal testo né dall’interpretazione della legge (lacuna propria ; DTF 125 III 425 consid. 3a; 117 III 3 consid. 2b) oppure quando, a causa di un’incongruenza del legislatore, omette di disciplinare un quesito, la cui soluzione scaturisce dalle idee e dagli scopi di quest’ultimo. Per converso, il giudice non può supplire al silenzio della legge quando la lacuna è stata voluta dal legislatore (silenzio qualificato) e corrisponde a una norma negativa oppure quando l’omissione consiste nella mancanza di una regola desiderabile (lacuna impropria), perché in tal caso si sostituirebbe al legislatore; egli può tuttavia farlo se costituisce abuso di diritto o addirittura viola la Costituzione invocare il senso considerato determinante della normativa (DTF 126 II 71 consid. 6d p. 80; 124 V 271 consid. 2a, 346 consid. 3b/aa).

3.3. In presenza di una lacuna propria, spetta dunque al giudice rimediare. La soluzione più semplice appare quella di sottoporre la fattispecie alla disciplina prevista per il riporto dei pegni in caso di frazionamento. Anche per tale ipotesi, tuttavia, la legge non contiene indicazioni esplicite. Da informazioni assunte presso l’autorità di tassazione, risulta peraltro che gli Uffici dei registri riscuotano una tassa di fr. 30.– per ogni cartella ipotecaria. Tale importo è d’altronde previsto quale “tassa minima” per diverse operazioni (articoli 18, 20 e 26 LTRF). Tenuto conto del fatto che lo svincolo del fondo base, contestuale all’estensione delle cartelle alle nuove unità di PPP, è già stato assoggettato ad una tassa di fr. 30.– per ognuna delle cartelle, nella fattispecie si può rinunciare alla riscossione di un ulteriore tributo. Infatti, se si considera il riporto dei pegni dal fondo base alle unità di PPP come un’unica operazione, non si giustifica l’assoggettamento dei due momenti ad una tassa separata.

4. Il ricorso è conseguentemente accolto. Non si prelevano pertanto né tassa di giustizia né spese processuali. Alla ricorrente è riconosciuta un’indennità per ripetibili. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 40 cpv. 3 LTRF e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . § Di conseguenza, la decisione su ricorso

del 23 aprile 2010 è riformata nel senso che è annullata la tassa d'iscrizione di fr. 7'500.– per l'estensione delle cartelle ipotecarie dal fondo base alle unità di PPP. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Alla ricorrente è riconosciuta un'indennità di fr. 1'000.– per ripetibili. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Losanna, entro 30 giorni (art. 82 ss. LTF). 4. Intimazione a: - ; - . per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: Il segretario:

E. 5

(art. 874 CCS).

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