

# TI\_GERICHTE 80.2023.253 vom 19. Oktober 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-10-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2023.253](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2023.253)

FR: TI\_GERICHTE 80.2023.253 du 19 octobre 2023

IT: TI\_GERICHTE 80.2023.253 del 19 ottobre 2023

## Regeste

Tariffa per le operazioni a registro fondiario: tassa ridotta per determinati trasferimenti fra coniugi, liquidazione del regime matrimoniale, successiva vendita di una quota di comproprietà fra ex coniugi, valore della contrattazione

## Erwägungen

### E. 1

. 1.1. Per l'art. 954 cpv. 1 CC, i Cantoni hanno il diritto di prelevare tasse per le iscrizioni a registro fondiario e per le relative operazioni geometriche. In questo ambito, essi godono di un'ampia libertà e possono prevedere il prelievo di semplici tasse di cancelleria, volte a permettere il recupero dei costi che derivano all'ente pubblico dall'esecuzione dell'operazione catastale richiesta, oppure di tasse amministrative, così da coprire i costi complessivi cagionati dalla gestione del registro fondiario. Tale norma non limita nel contempo la sovranità fiscale dei Cantoni, i quali sono liberi di prevedere in questo ambito anche il prelievo di tributi misti, risultanti dalla combinazione di una tassa in senso proprio con un'imposta (sentenza TF 2C\_1060/2012 del 30 gennaio 2013 consid. 3.1 con rinvii).

### E. 1.2.1

L'art. 11 cpv. 1 della Legge del 16 ottobre 2006 sulle tariffe per le operazioni nel Registro fondiario (LTORF; RL 216.200) prevede che, per l'iscrizione di un trapasso di immobili a titolo oneroso, fatte salve le eccezioni previste dalla stessa legge, siano applicate le seguenti aliquote: a) per le operazioni dal valore imponibile inferiore a fr. 2'000'000.■ viene applicata una tassa pari all'11%; b) per le operazioni dal valore imponibile superiore a fr. 2'000'000.■ viene applicata una tassa pari al 13%.

### E. 1.2.2

Come riconosciuto dalla Suprema Corte, siccome gli introiti complessivi provenienti da un tributo quale quello previsto dall'art. 11 LTORF superano notevolmente i costi generati dalla tenuta del registro fondiario, la contribuzione in questione è un tributo misto, che ha dunque contemporaneamente il carattere di una tassa e di un'imposta (sentenza TF 2C\_1060/2012 del 30.1.2013 consid. 3.3). In base alla giurisprudenza, per la parte che eccede la tassa, un tributo quale quello in discussione dev'essere dunque considerato un'imposta sui trasferimenti immobiliari ( Handänderungssteuer ), il cui oggetto va di principio individuato nel trasferimento civilistico di diritti su di un fondo o su di una parte di esso, non per contro dalle conseguenze economiche che derivano da tale operazione, come ad esempio è il caso per l'imposta sugli utili immobiliari, la quale colpisce l'aumento del valore del fondo realizzato al momento della sua alienazione. Il tributo in questione non costituisce in altre parole un'imposta speciale sul reddito, quanto piuttosto un'imposta indiretta sul traffico giuridico ( Rechtsverkehrssteuer ) intesa a colpire il trasferimento della

proprietà immobiliare in quanto tale, senza riguardo alle cause giuridiche che lo hanno determinato (sentenza TF 2C\_1060/2012 del 30.1.2013 consid. 3.4, con riferimenti a giurisprudenza e dottrina).

### **E. 1.3**

Secondo l'art. 12 LTORF la tassa prevista dall'art. 11 LTORF è ridotta a un ottavo, fra l'altro, in caso di trasferimento di immobili tra coniugi per pretese riferite al regime matrimoniale o a indennità per contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia, oppure a pretese fondate sul diritto del divorzio. Il tributo previsto dall'art. 12 LTORF, corrispondente ad un ottavo di quello dell'art. 11 LTORF, è costituito dalla sola tassa causale, ad esclusione dell'imposta. L'agevolazione fiscale per trapassi immobiliari tra coniugi prevista dall'art. 12 LTORF è stata introdotta il 1° gennaio 2012, in analogia all'imposta sugli utili immobiliari (cfr. Messaggio del Consiglio di Stato n. 6547 del 12 ottobre 2011, p. 18), e meglio riprendendo la formulazione dell'art. 125 lett. b Legge tributaria del 21 giugno 1994 (LT; RL 640.100), norma a sua volta fondata sull'art. 12 cpv. 3 lett. b della Legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14). Per tale ragione, come giustamente rilevato dalla RS 1, per l'interpretazione dell'art. 12 LTORF, si giustifica di tener conto della dottrina e della giurisprudenza in materia di imposta sugli utili immobiliari.

### **E. 1.4**

Per quanto concerne la determinazione della base imponibile del tributo, l'art. 4 LTORF stabilisce che, nella determinazione della tassa proporzionale, si calcoli la somma capitale per la quale l'operazione è compiuta. Per l'art. 5 cpv. 1 LTORF la tassa proporzionale è calcolata in base al valore della contrattazione di cui è chiesta l'iscrizione. L'art. 5 cpv. 2 LTORF dispone che, nel caso di iscrizioni di trapasso a titolo oneroso, di successione, di legato o di donazione, il valore tassabile non sia mai inferiore al valore ufficiale di stima degli immobili trasferiti.

### **E. 2**

Nel caso in discussione, sono controverse sia la determinazione della base di calcolo del tributo sia l'aliquota applicabile. Per quanto concerne l'aliquota, l'autorità di tassazione ha applicato quella prevista dall'art. 11 LTORF, che comprende sia il tributo causale sia quello fiscale, mentre il ricorrente ritiene applicabile l'aliquota ridotta dell'art. 12 LTORF, che tiene conto solo della componente causale. A tale riguardo, si tratta di stabilire se la transazione immobiliare intervenuta fra l'insorgente e la ex moglie rientri nel campo d'applicazione dell'art. 12 LTORF. In relazione alla determinazione della base di calcolo, l'autorità di tassazione ha stabilito il valore della contrattazione in base al prezzo di vendita che gli ex coniugi avevano indicato nella convenzione stipulata nell'ambito della procedura di divorzio, quando ancora intendevano alienare l'immobile a terzi. Secondo l'insorgente, il valore della contrattazione corrisponderebbe invece a quanto pattuito con il contratto di compravendita successivamente stipulato fra gli ex coniugi o tutt'al più al valore di stima ufficiale dell'immobile.

### **E. 3.1**

In merito all'interpretazione dell'art. 12 LTORF, che prevede l'applicazione della tassa ridotta per determinati trasferimenti di immobili tra coniugi, si è già detto che ci si fonda sulla legislazione e sulla giurisprudenza in materia di imposta sugli utili immobiliari.

### **E. 3.2**

L'art. 12 cpv. 3 lett. b LAID prevede che l'imposizione dell'utile immobiliare sia differita in caso di trapasso della proprietà tra coniugi in connessione con il regime matrimoniale, nonché d'indennità dovuta per i contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia (art. 165 CC) e per le pretese fondate sul diritto del divorzio, nella misura in cui i coniugi sono d'accordo. Il legislatore cantonale ha ripreso la stessa disposizione all'art. 125 lett. b LT.

#### **E. 3.3.1**

Ci si domanda dapprima se il trasferimento immobiliare in questione sia intervenuto tra coniugi, come esatto dalla legge.

#### **E. 3.3.2**

Secondo la dottrina e la prassi delle autorità fiscali, il differimento dell'imposizione previsto dall'art. 12 cpv. 3 lett. b LAID è concesso solo se il trapasso di proprietà avviene direttamente tra i coniugi. I partner coniugati o registrati sono considerati coniugi, anche se sono separati di fatto o giudizialmente. I partner divorziati possono invocare questa disposizione anche se una sentenza di divorzio rinvia alla liquidazione del regime matrimoniale ad separatum e la sentenza di divorzio è già passata in giudicato in merito al divorzio in quanto tale, a condizione che con il trapasso di proprietà vengano liquidate pretese derivanti dal regime matrimoniale. Lo stesso trattamento è previsto per le alienazioni che intervengono nell'ambito dell'esecuzione di sentenze di divorzio, separazione o nullità. Tuttavia, il differimento dell'imposizione non è più possibile se la sentenza di divorzio, compresa la liquidazione del regime matrimoniale, è passata in giudicato e i coniugi sciogliono in un secondo momento la loro proprietà collettiva di immobili, che hanno mantenuto per qualsiasi motivo ( Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zurigo 2021, n. § 7, n. 50, p. 192 s., con riferimento alla prassi delle autorità fiscali cantonali, in particolare dei Cantoni Zurigo, Berna, San Gallo e Soletta). Proprio perché gli ex coniugi, dopo che la liquidazione del regime è passata in giudicato, si considerano terzi ai fini fiscali, vale la pena valutare attentamente durante il divorzio cosa fare degli immobili e adottare una soluzione sostenibile. Successive "correzioni", con trasferimenti di proprietà tra gli ex coniugi comportano generalmente conseguenze fiscali, sia per quanto riguarda l'imposta sugli utili immobiliari, nel caso di vendite a titolo oneroso, sia per quanto concerne l'imposta di donazione con l'aliquota prevista per i terzi, nel caso di trasferimenti a titolo gratuito ( Brozzo/Bader, Grundstückgewinnsteuer bei Liegenschaften im Privatvermögen - Besteuerung und Steueraufschub in familienrechtlichen Konstellationen, in: FamPra.ch 2022, p. 889 ss, p. 906).

#### **E. 3.3.3**

Come visto, la prassi delle autorità cantonali ammette che i coniugi divorziati possano invocare il regime fiscale più favorevole previsto dalla legislazione fiscale, nel caso in cui la sentenza di divorzio rinvia alla liquidazione del regime matrimoniale ad separatum. Questa deroga fa chiaro riferimento al principio dell'unità della decisione di divorzio e alle sue eccezioni, secondo l'art. 283 del Codice di diritto processuale civile svizzero del 19 dicembre 2008 (CPC; RS 272). Per l'art. 283 cpv. 1 CPC, nella decisione di divorzio il giudice pronuncia anche sulle conseguenze del divorzio. L'art. 283 cpv. 2 CPC ammette tuttavia che, per motivi gravi, la liquidazione del regime dei beni possa essere rinviata a un

apposito procedimento. Un rinvio ad separatum, ammesso unicamente in casi eccezionali, deve nondimeno concernere la totalità della liquidazione e non unicamente determinati aspetti: un rinvio parziale è inammissibile ( Fankhauser/Bleichenbacher, in: Schwenger/Fankhauser [a cura di], FamKomm ■ Scheidung, vol. II, 4 a ediz., Berna 2022, n. 10 ad art. 283 CPC, p. 221; Fountoulakis/D'Andrès, in: Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann [a cura di], Petit commentaire CPC, Code de procédure civile, Basilea 2020, n. 11 ad art. 283 CPC, p. 1304, con riferimenti a giurisprudenza).

#### **E. 3.3.4**

Ora, tornando al caso in esame, nell'ambito della convenzione omologata dal giudice con la sentenza di divorzio del 28 agosto 2020, è stata disciplinata anche la liquidazione del regime matrimoniale. In merito all'abitazione, i coniugi si sono accordati per porre in vendita il fondo. Non vi era dunque alcun rinvio ad una procedura giudiziaria separata per la liquidazione, e, anzi, veniva esplicitato che "il regime dei beni è sciolto e liquidato senza pretese". L'immobile di cui si tratta è pertanto rimasto in regime di comproprietà fra i coniugi anche dopo che la liquidazione del regime matrimoniale è passata in giudicato. In ogni caso, l'art. 283 cpv. 2 CPC ammette che la liquidazione possa essere rinviata unicamente a un "procedimento" separato, il quale presuppone una decisione del giudice competente, e non è pertanto sufficiente un semplice accordo fra (ex) coniugi. Ne consegue che il trapasso immobiliare avvenuto sulla base del rogito del 23 febbraio 2023 non può essere considerato tra coniugi.

#### **E. 3.4.1**

D'altra parte, non risulta neppure che il trasferimento immobiliare in discussione sia avvenuto in relazione a pretese riferite al regime matrimoniale o a indennità per contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia, oppure a pretese fondate sul diritto del divorzio.

#### **E. 3.4.2**

Per quanto riguarda in particolar modo la nozione di "trapasso della proprietà in connessione con il regime matrimoniale", utilizzata all'art. 12 cpv. 3 lett. b LAID, vi rientrano in primo luogo le pretese fondate sul regime matrimoniale che sorgono nell'ambito della liquidazione del regime, ossia quando il regime matrimoniale tra i coniugi viene modificato o sciolto a seguito di morte, divorzio, separazione, annullamento del matrimonio, mediante adozione di un diverso regime tra i coniugi o per effetto della separazione dei beni disposta dalla legge o dal giudice. Le pretese fondate sul regime matrimoniale comprendono anche la pretesa alla compensazione di quote di plusvalore (art. 206 CC), anche se diventa esigibile durante il matrimonio e senza una modifica del regime matrimoniale. Il Tribunale federale ha ritenuto troppo restrittivo includere nel campo di applicazione dell'art. 12 cpv. 3 lett. b LAID solo pretese fondate sul regime matrimoniale. Pertanto, secondo la Suprema Corte, un "trapasso della proprietà in connessione con il regime matrimoniale" sussiste anche se la moglie, che ha ricevuto dal marito un sostegno finanziario gratuito per l'acquisto e la costruzione del suo immobile, trasferisce al marito la metà della quota di comproprietà in cambio del suo contributo. Un simile trapasso rientra nel campo d'applicazione dell'art. 12 cpv. 3 lett. b LAID anche se questo indennizzo non si fonda sull'art. 206 CC. Non importa nemmeno che non vi sia né uno scioglimento del matrimonio né una modifica del regime matrimoniale. Il fattore decisivo è la ratio legis,

secondo cui una “ragionevole sistemazione dei rapporti economici” (dei coniugi) non deve essere intralciata dal fisco (Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, op. cit., n. § 7, n. 47, p. 191, con riferimento in particolare alla sentenza TF 2C\_695/2010 del 4 aprile 2011).

### **E. 3.4.3**

Anche interpretando estensivamente la nozione di “trasferimento di immobili tra coniugi per pretese riferite al regime matrimoniale”, come auspicato dall’Alta Corte, nel caso in esame la cessione della quota di comproprietà fra ex coniugi non vi rientra. Dal tenore del contratto si evince infatti la volontà delle parti di sciogliere la comproprietà ancora esistente sull’immobile, mediante cessione della quota della ex moglie all’ex marito. D’altra parte, i contraenti affermano espressamente che “la cessione avviene a titolo oneroso”. La controprestazione del ricorrente nei confronti della ex moglie per la cessione della sua quota di comproprietà non consiste nell’estinzione di crediti legati al regime matrimoniale, bensì nell’assunzione dei debiti ipotecari esistenti e nel versamento dell’importo di fr. 50'000.■. La cessione della quota di comproprietà è avvenuta pertanto nell’ambito di uno scioglimento di comproprietà fra ex coniugi.

### **E. 3.5**

Contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, il trasferimento immobiliare non è neppure connesso con pretese fondate sul diritto del divorzio. Le pretese fondate sul diritto del divorzio sorgono al momento dello scioglimento del matrimonio mediante divorzio. Fra le pretese fondate sul diritto del divorzio secondo l’art. 12 cpv. 3 lett. b LAID rientrano, oltre alle pretese derivanti dalla liquidazione del regime matrimoniale, in particolare il versamento di contributi di mantenimento dopo il divorzio (art. 125 cpv. 1 CC) o la perdita di pretese previdenziali (Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, op. cit., n. § 7, n. 49, p. 192; Soldini/Pedroli, L’imposizione degli utili immobiliari - Complemento al commentario degli articoli da 123 a 140 LT con un’appendice sulle norme di procedura e transitorie, Lugano 2003, p. 82). È evidente che la cessione della quota di comproprietà in discussione non si riferisce a pretese sorte al momento del divorzio. Il trapasso litigioso è infatti avvenuto oltre due anni dopo il divorzio.

### **E. 3.6**

Ne consegue che il trasferimento immobiliare in discussione non può essere posto a beneficio della riduzione della tassa prevista dall’art. 12 LTORF.

### **E. 4.1**

Si tratta a questo punto di stabilire la base imponibile. L’autorità di tassazione si è fondata sul prezzo di vendita che gli ex coniugi avevano indicato nella convenzione stipulata nell’ambito della procedura di divorzio (fr. 600'000.■). Secondo l’insorgente, il valore della contrattazione corrisponderebbe invece a quanto pattuito con il contratto di compravendita successivamente stipulato fra gli ex coniugi o tutt’al più al valore di stima ufficiale dell’immobile (fr. 173'295.■).

### **E. 4.2**

Come già ricordato, l’art.

### **E. 4.3**

Il capoverso 4 dell’art. 7 LTORF, come il cpv. 2, è stato introdotto con legge del 17 dicembre 2008, in vigore dal 1° gennaio 2009. Secondo il messaggio governativo, con tale

adeguamento si intendeva “ confermare la giurisprudenza e rendere più chiara la base legale che consente all’ufficio dei registri di stabilire d’ufficio il valore dell’operazione quando quello indicato dalle parti è inferiore al valore reale (sentenza del Tribunale federale pubblicata in DTF 89 I 525; sentenza della Camera di diritto tributario n. 80.2005.33) ”. La norma mira inoltre “ a fungere da deterrente per scoraggiare le parti a indicare valori divergenti dal valore commerciale dell’alienazione ” (cfr. Messaggio n. 6133 del 15 ottobre 2008 del Consiglio di Stato concernente il Preventivo 2009 e l’obiettivo di bilancio 2011, p. 69). Effettivamente, già prima della modifica legislativa in questione, il Tribunale federale aveva precisato che il fatto che il previgente art. 5 cpv. 1 dell’abrogato Decreto legislativo che stabiliva la tariffa per le operazioni nel RF (del 9 settembre 1941 e successive modificazioni) facesse riferimento al “valore della contrattazione” non implicava che determinante fosse il prezzo indicato nel contratto, giacché “valore di contrattazione” non significa “prezzo di vendita”, ma attiene al valore dell’oggetto del contratto. Inoltre aveva espressamente escluso che il calcolo della tassa secondo il valore commerciale fosse arbitrario (sentenza TF del 18 ottobre 1963, in: DTF 89 I 527 = ASA 33 p. 294; v. anche la sentenza del 18 novembre 1996, in: Rep. 1996 p. 55). Non occorre pertanto provare l’esistenza di una simulazione di prezzo, per potersi fondare sul valore di stima ufficiale superiore ( Ruf , op. cit., p. 183 s.).

#### **E. 4.4**

Il calcolo delle imposte cantonali e comunali sui trasferimenti deve basarsi su un valore sostitutivo in caso di trapassi per donazione o permuta o quando la controprestazione non si presenta in forma monetaria. Anche nei casi in cui le parti hanno intenzionalmente stabilito un valore di trasferimento che non corrisponde al valore venale degli immobili, la maggior parte dei Cantoni utilizza un valore sostitutivo per calcolare l’imposta sui trasferimenti. Ciò può accadere, ad esempio, se il prezzo risultante dall’atto pubblico è intenzionalmente inferiore al prezzo di trasferimento effettivamente concordato e la differenza viene saldata con un pagamento in nero. In tal caso, l’autorità di tassazione può discostarsi dal prezzo concordato, se prova che quest’ultimo non corrisponde all’effettiva volontà delle parti. L’autorità di tassazione può anche basarsi sul valore sostitutivo se le parti contraenti si discostano intenzionalmente dal valore venale. Ciò può verificarsi in particolare in caso di donazione mista, anticipo ereditario o trasferimento di beni all’interno di un gruppo di società al valore contabile. Se tali trapassi sottostanno all’imposta sui trasferimenti, le autorità competenti si baseranno generalmente su un valore sostitutivo ( Dolder/Frey , in: Zweifel/Beusch/Oesterhelt [a cura di], Immobiliensteuern, Basilea 2021, § 6, n. 24, p. 194). Il valore sostitutivo corrisponde perlopiù al valore venale ( Dolder/Frey , op. cit., § 6, n. 26 ss, p. 195 ss).

#### **E. 4.5**

Tornando alla fattispecie in esame, occorre innanzitutto rilevare che, come rettamente osservato dalla RS 1, l’importo di fr. 50'000.■, corrispondente alla mera prestazione in denaro del ricorrente per l’acquisto della quota parte del fondo dalla ex moglie, non può essere preso in considerazione quale valore della contrattazione. La venditrice non ha infatti beneficiato di tale importo, bensì pure della ripresa, da parte dell’acquirente, dell’intero debito ipotecario gravante il fondo. Ora, anche nei Cantoni in cui il prezzo di acquisto costituisce la base di calcolo dell’imposta sui trasferimenti, al valore rogato vengono aggiunte le prestazioni aggiuntive fornite dall’acquirente ( Dolder/Frey , op. cit., § 6, n. 9, p. 189). In questo contesto, è irrilevante quale sia la natura delle prestazioni e chi ne abbia

beneficiario, purché le stesse presentino un nesso causale con il trapasso immobiliare imponibile ( Dolder/Frey , op. cit., § 6, n. 14, p. 190 s.). In particolare, se l'acquirente assume debiti dell'alienante nei confronti di terzi (ad esempio, debiti ipotecari) e se tali debiti sono presi in considerazione nell'atto pubblico, essi devono essere inclusi nella base di calcolo, aumentando di conseguenza il valore della contrattazione ( Dolder/Frey , op. cit., § 6, n. 17, p. 191). Ne consegue che il valore dell'operazione risultante dall'atto notarile per il trasferimento della proprietà, secondo l'art. 7 cpv. 2 LTORF, corrisponde non a fr. 50'000.■ bensì a fr. 410'000.■. Il debito ipotecario gravante il fondo ammontava infatti, alla data dell'atto, a fr. 720'000.■. All'importo di fr. 50'000.■ deve pertanto essere aggiunta la metà del debito in questione, cioè fr. 360'000.■.

#### **E. 4.6**

Non può tuttavia nemmeno essere seguita la posizione della RS 1, secondo cui occorrerebbe tenere in considerazione il valore dell'immobile indicato dai coniugi nella convenzione di divorzio, e meglio di fr. 600'000.■ per la quota parte di un mezzo. Tale valore, per quanto risulta dagli atti, non è stato stabilito tramite una perizia ordinata dall'autorità. Appare invece piuttosto un semplice prezzo auspicato, stabilito dagli ex coniugi in vista della futura vendita dell'immobile e, come tale, non può essere ritenuto quale valore della contrattazione. L'importo di fr. 600'000.■ non può neppure essere considerato quale valore dell'operazione secondo l'art. 7 cpv. 4 LTORF, disposizione che presuppone che il valore indicato dalle parti sia inferiore al valore reale. Come ricordato, l'autorità di tassazione può discostarsi dal valore rogato e basarsi sul valore sostitutivo se le parti contraenti si sono discostate intenzionalmente dal valore venale. L'onere della prova è a carico della stessa autorità. D'altra parte, l'art. 7 cpv. 4 LTORF ha carattere eccezionale e deve conseguentemente essere applicato in modo restrittivo (cfr. per analogia la sentenza TF 2C\_753/2010 del 23 marzo 2011 consid. 2.2, relativa a una simile disposizione in vigore nel Canton Vaud). Nel caso in esame, l'autorità di tassazione non ha in alcun modo dimostrato che le parti contraenti si siano intenzionalmente discostate dal valore venale della quota di proprietà. Meno ancora ha comprovato che il valore venale dell'immobile corrispondesse a fr. 1'200'000.■.

#### **E. 4.7**

In queste circostanze, il valore dell'operazione deve essere ridotto a quello risultante dall'atto pubblico, cioè a fr. 410'000.■. 5. La decisione impugnata è riformata nel senso che il valore dell'operazione è ridotto a fr. 410'000.■ e la tassa a fr. 4'510.■. La tassa di giustizia e le spese processuali sono poste a carico del ricorrente in misura proporzionale alla sua soccombenza. Al ricorrente, patrocinato da una legale, è inoltre riconosciuta una congrua indennità per ripetibili. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 40 cpv. 3 LTORF e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto. § La decisione del 19 ottobre 2023 è riformata nel senso che il valore dell'operazione è ridotto a fr. 410'000.■ e la tassa d'iscrizione a fr. 4'510.■. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 800.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.– per un totale di fr. 900.– sono a carico del ricorrente nella misura di due terzi (fr. 600.–). Al ricorrente è riconosciuta un'indennità di fr. 500.– per ripetibili. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Lucerna, entro 30 giorni ( per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: La segretari a :

## **E. 5**

cpv. 1 LTORF prevede che la tassa proporzionale sia calcolata in base al valore della contrattazione di cui è chiesta l'iscrizione. Per le iscrizioni di trapasso a titolo oneroso, di successione, di legato o di donazione, l'art. 5 cpv. 2 LTORF dispone poi che il valore tassabile non sia mai inferiore al valore ufficiale di stima degli immobili trasferiti. Circa la determinazione del valore, l'art. 7 cpv. 1 LTORF dispone che l'Ufficio del registro fondiario proceda alla determinazione del valore dell'operazione e della tassa imponibile subito dopo aver accertato l'ammissibilità dell'iscrizione e ne dia immediata comunicazione agli interessati. Per l'art. 7 cpv. 2 LTORF il valore dell'operazione è di regola quello risultante dall'atto notarile o dal documento giustificativo per il trasferimento della proprietà. L'Ufficio dei registri può chiedere documenti comprovanti il valore e fare allestire perizie di stima (art. 7 cpv. 3 LTORF). L'art.

## **E. 7**

cpv. 4 LTORF consente all'Ufficio dei registri di stabilire d'ufficio il valore dell'operazione quando il valore indicato dalle parti sia inferiore al valore reale; il valore reale corrisponde al valore commerciale del fondo sul mercato immobiliare.

## **E. 12**

cpv. 3 lett.b LAID prevede che l'imposizione dell'utile immobiliare sia differita in caso di trapasso della proprietà tra coniugi in connessione con il regime matrimoniale, nonché dell'indennità dovuta per i contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia (art. 165 CC) e per le pretese fondate sul diritto del divorzio, nella misura in cui i coniugi sono d'accordo.

Il legislatore cantonale ha ripreso la stessa disposizione all'art. 125 lett.b LT.

Circa la determinazione del valore, l'art. 7 cpv. 1 LTORF dispone che l'Ufficio del registro fondiario proceda alla determinazione del valore dell'operazione e della tassa imponibile subito dopo aver accertato l'ammissibilità dell'iscrizione e ne dia immediata comunicazione agli interessati. Per l'art. 7 cpv. 2 LTORF il valore dell'operazione è di regola quello risultante dall'atto notarile o dal documento giustificativo per il trasferimento della proprietà. L'Ufficio dei registri può chiedere documenti comprovanti il valore e fare allestire perizie di stima (art. 7 cpv. 3 LTORF).

L'art. 7 cpv. 4 LTORF consente all'Ufficio dei registri di stabilire d'ufficio il valore dell'operazione quando il valore indicato dalle parti sia inferiore al valore reale; il valore reale corrisponde al valore commerciale del fondo sul mercato immobiliare.

4.3.

Il capoverso 4 dell'art. 7 LTORF, come il cpv. 2, è stato introdotto con legge del

## **E. 17**

dicembre 2008, in vigore dal 1° gennaio 2009. Secondo il messaggio governativo, con tale adeguamento si intendeva confermare la giurisprudenza e rendere più chiara la base legale che consente all'ufficio dei registri di stabilire d'ufficio il valore dell'operazione quando quello indicato dalle parti è inferiore al valore reale (sentenza del Tribunale federale pubblicata in DTF 89 I 525; sentenza della Camera di diritto tributario n. 80.2005.33). La norma mira inoltre a fungere da deterrente per scoraggiare le parti a indicare valori divergenti dal valore commerciale dell'alienazione (cfr. Messaggio n. 6133 del 15

ottobre 2008 del Consiglio di Stato concernente il Preventivo 2009 e l'obiettivo di bilancio 2011, p. 69).

Effettivamente, già prima della modifica legislativa in questione, il Tribunale federale aveva precisato che il fatto che il previgente art. 5 cpv. 1 dell'abrogato Decreto legislativo che stabiliva la tariffa per le operazioni nel RF (del 9 settembre 1941 e successive modificazioni) facesse riferimento al valore della contrattazione non implicava che determinante fosse il prezzo indicato nel contratto, giacché il valore di contrattazione non significa prezzo di vendita, ma attiene al valore dell'oggetto del contratto. Inoltre aveva espressamente escluso che il calcolo della tassa secondo il valore commerciale fosse arbitrario (sentenza TF del 18 ottobre 1963, in: DTF 89 I 527 = ASA 33 p. 294; v. anche la sentenza del 18 novembre 1996, in: Rep. 1996 p. 55). Non occorre pertanto provare l'esistenza di una simulazione di prezzo, per potersi fondare sul valore di stima ufficiale superiore (Ruf, op. cit., p. 183 s.).

4.5.

Tornando alla fattispecie in esame, occorre innanzitutto rilevare che, come rettamente osservato dalla RS 1, l'importo di fr. 50'000., corrispondente alla mera prestazione in denaro del ricorrente per l'acquisto della quota parte del fondo dalla ex moglie, non può essere preso in considerazione quale valore della contrattazione. La venditrice non ha infatti beneficiato di tale importo, bensì pure della ripresa, da parte dell'acquirente, dell'intero debito ipotecario gravante il fondo.

Ne consegue che il valore dell'operazione risultante dall'atto notarile per il trasferimento della proprietà, secondo l'art. 7 cpv. 2 LTORF, corrisponde non a fr. 50'000. bensì a fr. 410'000.. Il debito ipotecario gravante il fondo ammontava infatti, alla data dell'atto, a fr. 720'000.. All'importo di fr. 50'000. deve pertanto essere aggiunta la metà del debito in questione, cioè fr. 360'000..

4.6.

Non può tuttavia nemmeno essere seguita la posizione della RS 1, secondo cui occorrerebbe tenere in considerazione il valore dell'immobile indicato dai coniugi nella convenzione di divorzio, e meglio di fr. 600'000. per la quota parte di un mezzo. Tale valore, per quanto risulta dagli atti, non è stato stabilito tramite una perizia ordinata dall'autorità. Appare invece piuttosto un semplice prezzo auspicato, stabilito dagli ex coniugi in vista della futura vendita dell'immobile e, come tale, non può essere ritenuto quale valore della contrattazione.

2. Le spese processuali consistenti:

a. nella tassa di giustizia di fr. 800.

b. nelle spese di cancelleria di complessivfr. 100.

per un totale di fr. 900.

sono a carico del ricorrente nella misura di due terzi (fr. 600.).

per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello

Il presidente: Lasegretaria:

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