

CIRCOLARE N. 8/2023

IPOTECA LEGALE DEL FISCO

Sostituisce la Circolare N. 8/2015 del 1° aprile 2015

1. Ipoteca legale	2
1.1 Base legale	2
1.2 Definizione e scopo	2
1.3 Imposte oggetto di ipoteca legale	2
1.4 Nascita dell'ipoteca legale	3
1.5 Estensione dell'ipoteca legale	3
1.6 Estinzione e opponibilità verso terzi della garanzia ipotecaria	4
1.6.1 Opponibilità della garanzia per le ipoteche legali	5
1.6.2 Motivo generale di estinzione valido per tutte le ipoteche legali	5
1.7 Iscrizione e radiazione dell'ipoteca legale	5
1.8 Procedura di conteggio	5
1.8.1 Principio	5
1.8.2 Procedura	6
2. Doveri del notaio	6
3. Entrata in vigore	7

1. Ipoteca legale

1.1 Base legale

L'istituto dell'ipoteca legale del fisco è disciplinato nel Capitolo VI riservato alle garanzie, segnatamente dagli artt. 252-254 della Legge tributaria del 21 giugno 1994 (LT).

L'art. 252 cpv. 1 LT prevede che per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali, che hanno una relazione particolare con l'immobile conformemente all'art. 836 CCS, è riconosciuta al Cantone e ai Comuni un'ipoteca legale secondo gli artt. 183 e seguenti LAC (Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911) di rango prevalente agli altri pegni immobiliari e senza iscrizione a registro fondiario.

1.2 Definizione e scopo

L'ipoteca legale è una garanzia di tipo reale per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali che hanno una diretta relazione con un fondo. Si tratta di una garanzia con finalità puramente fiscali attraverso la quale viene riconosciuta al Cantone e ai Comuni (non invece alla Confederazione) una posizione di privilegio per quanto riguarda i crediti fiscali di pertinenza della proprietà fondiaria. Possono infatti essere legittimamente assistiti da ipoteca legale solo gli obblighi incombenti al proprietario del fondo come tale, in questa sua qualità peculiare, e non quindi ad esempio in quella diversa di contribuente soggetto all'imposta sulla sostanza mobiliare e su redditi che non sono in relazione con il fondo gravato.

1.3 Imposte oggetto di ipoteca legale

La copertura ipotecaria è pertanto data - in virtù delle limitazioni dell'art. 836 CCS e, in termini uguali, dell'art. 252 LT - unicamente per le imposte cantonali e comunali che sono in una relazione particolare con un fondo.

La LT prevede espressamente il beneficio dell'ipoteca legale per i seguenti tipi d'imposta:

- imposta cantonale sugli utili immobiliari delle persone fisiche e delle persone giuridiche (art. 127 LT);
- imposta immobiliare cantonale delle persone giuridiche (art. 95 LT) e relativi supplementi (art. 314c LT);
- imposta immobiliare comunale delle persone giuridiche e delle persone fisiche (art. 291 LT);
- imposta sul reddito cantonale delle persone fisiche e relativi supplementi (art. 309 a e 309b LT) per la parte che si riferisce al reddito da sostanza immobiliare (art. 20 LT);
- imposta sul reddito comunale delle persone fisiche e relativi supplementi (art. 309c) per la parte d'imposta che si riferisce al reddito da sostanza immobiliare (art. 274 LT);
- imposta sulla sostanza cantonale immobiliare delle persone fisiche (art. 42 LT);
- imposta sulla sostanza comunale immobiliare delle persone fisiche (art. 274 LT);
- imposta sull'utile cantonale delle persone giuridiche e relativi supplementi (art. 314b LT) per la parte d'imposta che ha una relazione particolare con l'immobile (art. 67 LT);
- imposta sull'utile comunale delle persone giuridiche per la parte d'imposta che ha una relazione particolare con l'immobile (art. 274 LT);
- imposta cantonale sulle successioni e sulle donazioni nella misura in cui hanno per oggetto il trasferimento di un bene immobile e per la parte che si riferisce a quest'ultimo (art. 158 LT).

La protezione ipotecaria non è per contro data allo stato attuale della giurisprudenza in materia di:

- imposta ordinaria sul capitale delle persone giuridiche (art. 80 LT); ciò anche qualora l'immobile risulti essere l'unico o una parte preponderante dell'attivo della persona giuridica;
- imposta minima delle persone giuridiche (art. 88 LT), avendo la medesima carattere sostitutivo dell'imposta sull'utile e sul capitale. Essa è infatti percepita unicamente quando risulta essere superiore alle imposte ordinarie sull'utile e sul capitale. Il riferimento al valore ufficiale di stima degli immobili per il calcolo della medesima (art. 90 LT) ha pertanto un carattere meramente funzionale che non è significativo ai fini della relazione con l'immobile;
- imposta ordinaria derivante da utili su immobili di persone fisiche e giuridiche in relazione ad ammortamenti precedentemente concessi (artt. 17 cpv. 3 e 67 cpv. 2 LT).

1.4 Nascita dell'ipoteca legale

L'ipoteca legale nasce per legge contemporaneamente al credito fiscale che ne è garantito e non necessita di alcuna iscrizione a registro fondiario. L'ipoteca legale sussiste dal momento in cui sono perfezionate le condizioni oggettive e soggettive per la nascita del credito di imposta cantonale o comunale coperto da tipo di garanzia.

1.5 Estensione dell'ipoteca legale

L'ipoteca legale è accessoria al credito di imposta a cui si riferisce e ne segue le sue sorti. Secondo il principio dell'accessorietà l'ammontare dell'ipoteca è quindi determinato in funzione dell'importo del credito fiscale riguardante il fondo.

Per le imposte con una vera e propria connotazione di tributo reale, ossia l'imposta cantonale sugli utili immobiliari delle persone fisiche e giuridiche, quella immobiliare cantonale delle persone giuridiche, nonché per quella immobiliare comunale delle persone fisiche e giuridiche, l'ammontare del credito garantito da ipoteca è costituito dall'intera imposta.

Per le imposte ordinarie cantonali e comunali delle persone fisiche (imposta sul reddito e sulla sostanza) e delle persone giuridiche (imposta sull'utile), la garanzia ipotecaria è invece limitata alla sola quota d'imposta che ha per oggetto il fondo medesimo (valore di stima) e il suo reddito (locazioni, affitti e/o valore locativo).

La quota assistita da ipoteca legale si determina, per l'imposta sul reddito o sull'utile, applicando l'aliquota complessiva al reddito immobiliare netto (affitti e/o valore locativo dedotti le spese di manutenzione e gli interessi passivi) e, per l'imposta sulla sostanza, applicando l'aliquota complessiva alla sostanza immobiliare netta (attivo immobiliare dedotti i debiti). Le spese di manutenzione, come pure gli eventuali debiti e i relativi interessi passivi, sono computati secondo il metodo oggettivo, quindi localizzati sul solo immobile interessato.

Esempio

Contribuente che possiede unicamente sostanza immobiliare costituita da un immobile A con un valore di stima di 100'000 e un immobile B con un valore di stima di 300'000. L'immobile A è libero da ipoteche, mentre sull'immobile B gravano 200'000 di debiti ipotecari.

L'ipoteca legale sull'immobile B dovrà essere calcolata su una sostanza netta di 100'000 risultante dal seguente calcolo:

<i>valore di stima dell'immobile</i>	<i>300'000</i>
<i>./. debiti gravanti l'immobile</i>	<i><u>200'000</u></i>
<i>sostanza netta</i>	<i><u>100'000</u></i>

e non su una sostanza netta di 150'000 che si otterrebbe deducendo proporzionalmente i debiti (75% di 200'000) dal medesimo valore di stima.

È opportuno rendere attenti che si tratta di una regola che diverge da quella normalmente applicata nell'ambito dei riparti intercantionali e intercomunali; essa ha pertanto validità unicamente per il calcolo dell'imposta al beneficio dell'ipoteca legale.

Inoltre, in caso di alienazione di un immobile nel corso di un periodo fiscale, la quota di imposta assistita da ipoteca legale, e con essa anche la relativa attestazione, è calcolata unicamente in base al reddito immobiliare (valore locativo e/o affitti) acquisito dal venditore durante la durata del possesso immobiliare.

Per l'imposta sulla sostanza e per quella immobiliare comunale fa invece stato la situazione al 31.12 dell'anno in cui è avvenuto il trapasso immobiliare. Queste due ultime imposte sono infatti interamente dovute dal nuovo proprietario dell'immobile alla fine dell'anno determinante, senza alcun calcolo pro-rata.

La garanzia ipotecaria si estende anche agli interessi di ritardo (art. 243 LT) che maturano sull'imposta oggetto di ipoteca legale, come pure a eventuali recuperi d'imposta (art. 236 LT), nella misura in cui oggetto della procedura di recupero è un'imposta che rientra in quelle assistite da ipoteca legale. Non è per contro data alcuna garanzia ipotecaria per le multe e contravvenzioni fiscali trattandosi di crediti destinati a sanzionare un comportamento del contribuente contrario all'ordinamento tributario.

1.6 Estinzione e opponibilità verso terzi della garanzia ipotecaria

La garanzia ipotecaria, in quanto accessoria al credito fiscale, segue il destino dell'immobile e si estingue con il pagamento dell'imposta o dell'ipoteca medesima oppure con il condono o con la prescrizione del credito fiscale.

Con l'entrata in vigore del nuovo art. 836 CCS in data 1° gennaio 2012, è stata introdotta un'importante innovazione concernente il termine per l'iscrizione a registro fondiario delle ipoteche legali di diritto pubblico che nascono senza iscrizione a registro fondiario. Tale art. 836 CCS prevede infatti che le ipoteche legali di importo superiore a 1'000 franchi che nascono senza iscrizione in virtù del diritto cantonale non sono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario se non vi sono state iscritte entro quattro mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, ma in ogni caso entro due anni dalla nascita dello stesso.

Il versamento integrale del deposito in caso di trasferimento immobiliare ai sensi dell'art. 124 LT ha un effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno, ma non del debitore d'imposta, per tutte le ipoteche legali non iscritte a registro fondiario che hanno una relazione particolare con l'immobile. Nel caso in cui l'ammontare previsto per il deposito non supera i 5'000 franchi (deposito di poco conto), è previsto l'esonero dal pagamento di tale deposito. L'effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno si estende, in ogni caso, anche ai casi di deposito di poco conto, incluse le ipoteche legali a copertura di imposte con importi inferiori a 1'000.-- franchi.

1.6.1 Opponibilità della garanzia per le ipoteche legali

Il versamento integrale del deposito in caso di trasferimento immobiliare ai sensi dell'art. 124 LT ha un effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno, ma non del debitore d'imposta, per tutte le ipoteche legali non iscritte a registro fondiario che hanno una relazione particolare con l'immobile. Nel caso in cui l'ammontare previsto per il deposito non supera i 5'000 franchi (deposito di poco conto), è previsto l'esonero dal pagamento di tale deposito. L'effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno si estende, in ogni caso, anche ai casi di deposito di poco conto, incluse le ipoteche legali a copertura di imposte con importi inferiori a 1'000 franchi.

1.6.2 Motivo generale di estinzione valido per tutte le ipoteche legali

Ai sensi dell'art. 252 cpv. 3 LT l'ipoteca legale decade se, entro cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione a cui si riferisce, non è notificato il conteggio conformemente all'art. 253 LT. La notifica del conteggio entro i termini stabiliti dal predetto articolo, da parte del Cantone per l'imposta cantonale e del Comune per l'imposta comunale, esplica l'effetto di far perdurare la garanzia ipotecaria nel tempo e oltre il termine di cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione.

Si rileva come la durata del deposito è legata alla prescrizione dei crediti di imposta garantiti da ipoteca legale e non alla durata di quest'ultima.

1.7 Iscrizione e radiazione dell'ipoteca legale

L'ipoteca legale iscritta a registro fondiario verrà cancellata tramite la presentazione di un'istanza di radiazione ad opera del Cantone e/o del Comune competente al momento dell'estinzione del credito d'imposta.

1.8 Procedura di conteggio

1.8.1 Principio

Secondo l'art. 253 LT la pretesa d'imposta garantita da ipoteca legale è stabilita dall'autorità fiscale, segnatamente dall'Ufficio esazione e condoni per le imposte cantonali e dal Municipio del Comune competente per le imposte comunali, mediante un conteggio da notificare al debitore dell'imposta e al terzo proprietario del pegno immobiliare con l'indicazione degli usuali rimedi giuridici (reclamo e ricorso).

Il conteggio indica il calcolo dell'imposta garantita dal pegno, l'importo della medesima e l'oggetto del pegno. Con il reclamo e il ricorso possono essere contestati il principio dell'ipoteca legale, l'ammontare della stessa e l'oggetto del pegno. Non può invece essere contestata la tassazione base a cui il conteggio fa riferimento. Ne consegue che, anche in caso di accoglimento del reclamo contro il conteggio, la tassazione base non può essere modificata e l'imposta rimane normalmente dovuta dal debitore dell'imposta.

1.8.2 Procedura

La proposta di emettere o meno un conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale come pure il controllo circa il rispetto del termine di prescrizione di cinque anni dell'art. 252 capoverso 3 LT compete di principio all'Ufficio esazione e condoni ritenuto che, di regola, la pretesa ipotecaria è fatta valere quando l'ordinaria procedura di esazione nei riguardi del debitore dell'imposta ha dato esito negativo. Fanno eccezione i casi particolari come, ad esempio, il caso in cui il terzo proprietario del pegno è oggetto di una procedura esecutiva o fallimentare oppure quando, per evitare la prescrizione della pretesa ipotecaria secondo l'art. 252 cpv. 3 LT, occorre notificare il conteggio.

Il conteggio è allestito sull'apposito modulo a cura dell'Ufficio di tassazione competente (UT, UTPG o UISD) e trasmesso all'Ufficio esazione e condoni che lo completa con i dati relativi ad eventuali pagamenti e con il calcolo degli interessi di ritardo.

Il conteggio è notificato al debitore dell'imposta e al terzo proprietario del pegno immobiliare dall'Ufficio di tassazione cui compete la tassazione del debitore per il tramite dell'Ufficio esazione e condoni.

La presentazione di eventuali reclami (o ricorsi) contro il conteggio indirizzati all'Ufficio di tassazione competente sono da comunicare all'Ufficio esazione e condoni, affinché ne possa tener conto nell'ambito della procedura di esazione dell'ipoteca legale.

I reclami sono istruiti e decisi dall'Ufficio di tassazione competente consultando, se è il caso, l'Ufficio esazione e condoni. Per questioni organizzative, l'intimazione delle relative decisioni avviene per il tramite dell'Ufficio esazione e condoni.

La successiva procedura di incasso (o di realizzazione del pegno) rientra nelle competenze dell'Ufficio esazione e condoni.

2. Doveri del notaio

La posizione del notaio rogante riveste un'importanza rilevante in particolare in merito alle informazioni date all'acquirente. In particolare, il notaio dovrà ragguagliare l'acquirente sul fatto che potrebbe essere chiamato a pagare le imposte garantite da ipoteca legale non corrisposte dall'alienante o da precedenti proprietari del fondo.

Il terzo proprietario del pegno elimina integralmente il rischio di dover sopportare il pagamento di imposte garantite da ipoteca legale in caso di versamento integrale del deposito in garanzia o prestazione di una garanzia bancaria irrevocabile conformemente all'art. 253a LT.

Il notaio deve informare le parti sulla disposizione derivante dal nuovo art. 253a LT, ossia sull'obbligo di effettuare il versamento del deposito in garanzia su un conto bancario dello Stato o di trasmettere allo Stato una garanzia bancaria irrevocabile da parte di un primario istituto bancario sottoposto alla legislazione federale sulle banche.

Il notaio deve rendere edotte le parti sulle conseguenze in caso di violazione dell'obbligo di deposito. Egli informerà l'alienante che il mancato deposito comporterà una multa per violazione degli obblighi procedurali di 1'000 franchi al massimo e, in casi gravi o di recidiva, 10'000 franchi al massimo (art. 257 cpv. 2 LT) e renderà attento l'acquirente che, in assenza del deposito, viene a mancare l'effetto liberatorio per il terzo proprietario del pegno.

3. Entrata in vigore

La presente Circolare entra in vigore il 1° gennaio 2023.

Divisione delle contribuzioni

Il Direttore:

Giordano Macchi