

Bellinzona, 1. gennaio 2016

CIRCOLARE N. 26/2016

Sostituisce la Circolare N. 26/2015 del 1. aprile 2015

DEPOSITO

1. Introduzione
2. Obbligo di versare il deposito
 - 2.1 Base legale
 - 2.2 Casi nei quali è previsto l'obbligo
 - 2.3 Ammontare del deposito
 - 2.4 Durata di proprietà
 - 2.5 Valore di alienazione
 - 2.6 Garanzia sostitutiva
 - 2.7 Riduzione del deposito
 - 2.8 Termine per il versamento del deposito
3. Esonero dal versamento del deposito
 - 3.1 Soggetti esenti
 - 3.2 Casi di differimento
 - 3.3 Vendite all'incanto
4. Deposito di poco conto
5. Effetti del deposito
6. Gestione del deposito
 - 6.1 Competenza
 - 6.2 Utilizzo e ripartizione del deposito
 - 6.3. Durata del deposito
7. Violazione dell'obbligo di versare il deposito
8. Doveri del notaio
9. Entrata in vigore

Allegato

Esempi di riduzione del deposito

1. Introduzione

Nell'ambito delle modifiche del Codice Civile Svizzero (CC) dell'11 dicembre 2009 (Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche della disciplina dei diritti reali), entrate in vigore il 1. gennaio 2012, è stato modificato in modo sostanziale il capoverso 2 dell'art. 836 CC (Ipotecche legali di diritto cantonale), che recita:

² Scaduti i termini di cui al presente capoverso, le ipoteche legali d'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

La necessità di rispettare i termini per l'iscrizione delle ipoteche legali avrebbe comportato una serie di misure da adottare dagli uffici di tassazione, dall'ufficio di esazione e condoni, dai comuni, ecc., nonché molti inconvenienti anche per i contribuenti coinvolti.

Per questo motivo è stato introdotto dal 1. gennaio 2014 l'obbligo di versare un deposito ogni qualvolta si è in presenza di un trasferimento immobiliare.

Gli obiettivi principali prefissati con l'introduzione del deposito sono i seguenti:

- evitare che il terzo proprietario del pegno debba pagare le imposte non pagate dall'alienante;
- limitare i rischi di perdite per il Cantone e i Comuni;
- limitare l'aumento del dispendio amministrativo causato dalle iscrizioni e dalle radiazioni delle ipoteche legali a registro fondiario.

Per maggiori informazioni sulle ipoteche legali si invita a consultare la **Circolare DdC 8/2015 "Ipoteca legale del fisco e attestazioni vincolanti"**.

2. Obbligo di versare il deposito

2.1 Base legale

L'istituto del deposito, di cui all'art. 253a della Legge tributaria del 21 giugno 1994 (LT), è entrato in vigore il 1. gennaio 2014.

2.2 Casi nei quali è previsto l'obbligo

Dal 1. gennaio 2014, in occasione di un trasferimento immobiliare ai sensi dell'art. 124 LT, l'alienante deve obbligatoriamente versare un deposito la cui percentuale, regressiva rispetto alla durata di proprietà, è calcolata sul valore di alienazione.

Sono soggetti all'obbligo di versare il deposito i trasferimenti iscritti a registro fondiario dal 1. gennaio 2014. Fa stato il giorno dell'iscrizione, anche nel caso in cui le transazioni siano state stipulate prima di tale data.

L'obbligo di versare il deposito è dato nei casi ove vi sia trasferimento di proprietà immobiliare o qualsiasi negozio giuridico i cui effetti, riguardo al potere di disporre del fondo, sono parificabili, economicamente, a quelli di un trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 124 LT, quali segnatamente:

- le compravendite immobiliari;
(deve essere versato il deposito anche in caso di contratto di retrocessione immobiliare, con cui l'acquirente di un immobile trasferisce nuovamente l'immobile a colui che lo aveva inizialmente alienato)
- le permutate;

(le permutate equivalgono ad una doppia vendita dove entrambi i contraenti sono nel contempo venditori dei fondi ceduti ed acquirenti dei fondi ricevuti in cambio. Ognuno dei contraenti deve quindi versare un deposito per l'immobile che ha ceduto)

- lo scioglimento di proprietà collettive;
- le costituzioni a favore di terzi e le alienazioni di diritti di superficie che abbiano il carattere del diritto per sé stante e permanente, i cui effetti siano economicamente parificabili a un'alienazione della proprietà;
- le costituzioni di servitù di diritto privato se limitano lo sfruttamento incondizionato o diminuiscono il valore venale di un fondo in modo duraturo e importante e si fanno dietro versamento di un'indennità;
- le cessioni successive di diritti, in particolare le cessioni dei diritti di compera;
(nel caso del diritto di compera, vi è trasferimento soltanto al momento in cui il titolare dello stesso lo esercita. È quindi soltanto in questo caso che è dovuto il deposito. In caso di più cessioni successive, il deposito è dovuto per ognuna delle cessioni, naturalmente ogni cedente può richiedere la riduzione del deposito);
- gli apporti a una società;
- le alienazioni di azioni o di quote di società immobiliari o di altre società, se nel patrimonio hanno un valore preponderante i fondi e le partecipazioni a società immobiliari;
- le espropriazioni formali e materiali;
- la cessione di indici edificatori.

L'obbligo del deposito sussiste anche nei seguenti casi nei quali è previsto il differimento dell'imposizione degli utili immobiliari:

- alienazione dell'abitazione primaria (casa monofamiliare o appartamento) che ha servito duramente e esclusivamente all'uso personale del contribuente, e il ricavato sarà destinato entro due anni all'acquisto o alla costruzione, in Svizzera, di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo (art. 125 lett. g LT);
- alienazioni di beni immobili necessari all'azienda se l'utile realizzato è reinvestito entro due anni in beni immobili sostitutivi e parimenti necessari all'azienda, situati in Svizzera (art. 125 lett. f LT).

Per tutti gli altri casi differiti (art. 125 lett. a-e LT) non è richiesto il deposito.

2.3 Ammontare del deposito

L'ammontare del deposito è determinato applicando al valore di alienazione le seguenti percentuali regressive rispetto alla durata di proprietà del fondo:

- 6,5% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da non oltre 5 anni;
- 5% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da oltre 5 anni e non oltre 10 anni;
- 4% del valore di alienazione se l'alienante è proprietario del fondo da oltre 10 anni.

In caso di precedente differimento dell'imposizione fa stato per la durata di proprietà la data dell'ultimo trasferimento imponibile TUI (o IMVI).

In caso di vendita di un fondo acquistato in diversi periodi, e pertanto con durate di proprietà diverse, per praticità si può applicare la percentuale media prevista per le diverse categorie. È data la possibilità all'alienante di determinare la percentuale con un calcolo più preciso, ma in questo caso devono essere rispettate le proporzioni corrette utilizzando il valore di stima ufficiale.

2.4 Durata di proprietà

La durata di proprietà del fondo è determinata in modo analogo a quanto è previsto per l'imposizione degli utili immobiliari (art. 128 cpv. 2-4 LT), pertanto per il calcolo della durata è determinante la data:

- di regola, del precedente trasferimento;
- se il precedente trasferimento è stato oggetto di tassazione differita secondo l'art. 125 lett. a), b), c) ed e) LT, fa stato quella dell'ultimo trasferimento imponibile;
- se il precedente trasferimento è stato oggetto di tassazione differita secondo l'art. 125 lett. d) LT, fa stato quella d'acquisto dell'immobile che era stato ceduto nell'ambito della tassazione differita.

2.5 Valore di alienazione

Il valore di alienazione utilizzato per determinare l'importo del deposito corrisponde a quello risultante dalla norma che regola l'imposizione degli utili immobiliari (art. 131 LT).

Questo valore corrisponde alla controprestazione effettiva ricevuta dall'alienante per la vendita del fondo immobiliare ceduto. È irrilevante quale forma assuma tale controprestazione (denaro, cartevatori, assunzione di debiti, concessione di diritti d'uso, assunzione di obblighi dell'alienante) o le modalità di pagamento (soluti in una volta sola o ratealmente mediante prestazioni periodiche).

Nella maggior parte dei casi, ossia nei casi di compravendite fra terzi, il valore di alienazione corrisponde al prezzo di vendita figurante sul rogito notarile, in altri casi risulta dal contratto o ancora da quanto è stato effettivamente versato, con le seguenti particolarità:

- in caso di vendita da società a persone vicine, o viceversa, l'ammontare del deposito è da calcolare sul valore venale del fondo trasferito;
- in caso di cessioni di diritti, espropriazioni, ecc. il valore di alienazione corrisponde a quanto è stato incassato per la cessione;
- in caso di alienazione del pacchetto azionario la percentuale è da applicare al valore ricostruito dell'immobile e non al prezzo pagato per l'acquisto delle azioni;

Esempio

acquisto pacchetto azionario della S.A. per 540 (valore contabile immobile 1'000; capitale proprio 230)

prezzo pagato per l'acquisto del pacchetto azionario	540
./. capitale proprio della S.A.	<u>- 230</u>
riserve occulte su immobile	310
valore contabile immobile	<u>1'000</u>
valore ricostruito immobile (= valore di alienazione)	<u>1'310</u>

- in caso di permuta o scioglimento simultaneo di proprietà collettive il valore corrisponde alla controprestazione ricevuta, ossia il valore venale del fondo ricevuto in permuta corretto da eventuali conguagli.

Quale valore venale si utilizza quello che i contraenti, in buona fede, hanno attribuito ai fondi. Se hanno fatto allestire delle perizie, si utilizzano questi valori.

Esempio

X cede il suo fondo A (valore venale 500) a Y e in cambio riceve da Y il fondo B (valore venale 480) e 20 a conguaglio

Valore di alienazione fondo A	
Valore venale fondo B	480
+ conguaglio ricevuto da Y	<u>20</u>
Valore di alienazione	<u>500</u>
Valore di alienazione fondo B	
valore venale fondo A	500
./. conguaglio pagato a Y	<u>- 20</u>
Valore di alienazione	<u>480</u>

- in caso di diritti di compera, il valore corrisponde al prezzo indicato nell'atto notarile di costituzione del diritto di compera. Per le cessioni successive, il valore per determinare il deposito corrisponde al margine a favore del cedente.

<u>Esempio</u>		
01.01.2011	A acquista il fondo al prezzo di 100	
01.06.2015	A concede a B un diritto di compera (prezzo di 150)	
01.10.2015	B cede a C il diritto di compera (prezzo di 160)	
31.12.2015	C esercita il diritto di compera	
Valore di alienazione venditore A		150
Durata di proprietà	(dal 01.01.2011 al 01.06.2015)	+4/-5 anni
Valore di alienazione (ai fini del deposito) del venditore B	(160 – 150)	10
Durata di proprietà	(dal 01.06.2015 al 31.12.2015)	+0/-1 anno

2.6 Garanzia sostitutiva

Il contribuente può optare, in luogo del versamento del deposito, per la prestazione all'Ufficio esazione e condoni (UEC) di una garanzia bancaria irrevocabile, pagabile a prima richiesta e di pari valore del deposito, emessa da un istituto sottoposto alla Legge federale dell'8 novembre 1934 sulle banche e le casse di risparmio, con validità di due anni, rinnovabili di anno in anno fintanto che non sono state saldate le imposte oggetto di ipoteca legale.

2.7 Riduzione del deposito

Laddove il deposito richiesto appare sproporzionato rispetto alle imposte che garantisce, è data la possibilità all'alienante di richiedere una riduzione del deposito da versare o la restituzione parziale di quello che ha già versato (oppure della garanzia da prestare o prestata).

È il caso per esempio di contribuenti che sono stati costretti a vendere il proprio oggetto immobiliare a causa di un dissesto finanziario.

La richiesta di riduzione del deposito può essere fatta dall'alienante dal primo giorno del trasferimento fino al momento antecedente la liquidazione del deposito. L'istanza deve essere presentata all'Ufficio esazione e condoni tramite apposito formulario.

La richiesta di riduzione non ha effetto sospensivo sui termini di pagamento del deposito.

La richiesta deve essere eseguita utilizzando il formulario preimpostato, al quale devono essere allegati tutti i giustificativi necessari per l'apprezzamento del valore di investimento. Eventuali giustificativi mancanti comportano il mancato riconoscimento dell'investimento e, di conseguenza, il mancato accoglimento della riduzione del deposito per quanto attiene al predetto investimento.

Nel caso in cui il contribuente fornisca la documentazione completa, l'autorità fiscale ha la facoltà di procedere direttamente con l'allestimento e la notifica della decisione di tassazione TUI in luogo della decisione di riduzione del deposito.

Per determinare se un deposito è sproporzionato si procede come segue:

1. Dapprima l'autorità fiscale effettua una valutazione dell'imposta TUI derivante dal trasferimento, sulla base dei dati a sua disposizione.
2. In seguito si valutano le ipoteche legali concernenti crediti di imposta che hanno una relazione particolare con il fondo (imposta immobiliare, sulla sostanza, sul reddito o sul capitale, eventuali supplementi) in modo forfettario, pari di regola all' 1% del valore di alienazione.
3. Infine si calcola l'ammontare del deposito e si confronta tale ammontare con l'importo delle ipoteche legali che garantisce (la somma dell'importo TUI + altre imposte determinati ai sensi dei punti precedenti).
Il deposito è considerato sproporzionato e conferisce un diritto alla riduzione quando il suo ammontare è superiore:
 - di almeno il 20% e
 - di almeno franchi 5'000
 alla somma delle ipoteche legali che garantisce.

La riduzione del deposito non è possibile nei casi in cui in un precedente trasferimento del fondo, nonostante l'obbligo, non sia stato pagato il deposito e vi sono ancora crediti di imposta a beneficio di ipoteche legali che risultano scoperti.

La decisione di riduzione del deposito deve essere allestita dall'autorità fiscale e trasmessa all'alienante entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di riduzione del deposito.

Scaduto questo termine, l'alienante può sollecitare la decisione. Se questa non gli è trasmessa nei successivi 15 giorni, la richiesta sarà da ritenere accolta.

Trattandosi di una forma particolare di calcolo provvisorio, contro la decisione di riduzione del deposito non sono dati i rimedi di diritto.

Vedi anche esempi di riduzione del deposito allegati alla presente Circolare.

2.8 Termine per effettuare il versamento del deposito

Il versamento del deposito sul conto corrente postale intestato all'Ufficio esazione e condoni, Bellinzona, o la prestazione della garanzia all'UEC devono essere effettuati entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà, ritenuto che per i trapassi immobiliari fa stato la comunicazione dell'avvenuta iscrizione del trapasso di proprietà nel libro mastro del registro fondiario.

La richiesta di riduzione del deposito non ha effetto sospensivo e pertanto anche in questi casi il versamento dovrà essere effettuato entro il termine di 30 giorni.

Nel caso di alienazioni di azioni di società immobiliari, che non necessitano dell'iscrizione a registro fondiario, il termine per il pagamento è di 30 giorni dalla data del contratto. Nella causale del versamento deve essere indicato anche la ragione sociale della società immobiliare oggetto della vendita del pacchetto azionario.

A causa della natura del deposito, effettuato a titolo di garanzia, questo termine non potrà essere prorogato.

Per facilitare la corretta attribuzione del deposito al relativo trasferimento immobiliare, nella causale del versamento si deve indicare anche il numero del documento giustificativo (dg) corrispondente che è stato attribuito dall'Ufficio del registro fondiario .

3. Esonero dal pagamento del deposito

I soggetti fiscali esentati dall'imposta sugli utili immobiliari ex art. 126 LT o conformemente ad altre disposizioni di diritto cantonale, sono altresì esonerati dall'obbligo di deposito della garanzia, così come i casi in cui l'imposizione degli utili immobiliari è differita ai sensi dell'art. 125 lett. a-e) LT e, in virtù della preminenza del diritto federale, i casi di vendita all'incanto operata dall'Ufficio di esecuzione e fallimenti in applicazione della Legge sull'esecuzione e sul fallimento (LEF).

3.1 Soggetti esenti

Sono esonerati dal pagamento del deposito i soggetti fiscali seguenti:

- la Confederazione e i suoi stabilimenti, giusta il diritto federale;
(fra i casi esonerati vi sono le casse malati, limitatamente agli immobili destinati all'assicurazione di base LAMal, la SUVA, ecc.)
- il Cantone e i suoi stabilimenti;
(non sono considerati stabilimenti del Cantone quelli con personalità giuridica propria);
- i Comuni, le Parrocchie e i Patriziati del Cantone, nonché le altre collettività territoriali di diritto pubblico del Cantone come pure i loro stabilimenti e le loro aziende.

Il deposito deve invece essere versato sui trasferimenti di immobili destinati ad attività economiche svolte in concorrenza con i privati (per esempio aziende elettriche comunali, aziende forestali, ecc.);

- le imprese di trasporto e di infrastruttura titolari di una concessione federale di cui all'art. 65 LT lett.h). Sono per contro imponibili i trasferimenti di immobili che non hanno una relazione necessaria con l'attività concessionaria;
- gli Stati esteri per quanto concerne i loro immobili situati in Svizzera e destinati esclusivamente all'uso diretto da parte delle loro rappresentanze diplomatiche e consolari, nonché ai beneficiari istituzionali di esenzioni fiscali di cui all'art. 2 cpv. 1 della Legge del 22 giugno 2007 sullo Stato ospite per gli immobili di cui sono proprietari e che sono occupati dai loro servizi. (Non sono invece esonerati immobili che servono ad altri scopi, per esempio attività culturali, ricreative o d'altra natura);
- altri enti pubblici di diritto cantonale esenti in base a disposizione speciali cantonali.

3.2 Casi di differimento

Sono pure esonerati dal versamento del deposito i casi nei quali l'imposizione TUI è differita ai sensi dell'art. 125 lett. a-e) LT, e precisamente in caso di:

- trasferimento per successione, legato, donazione o altro contratto soggetto all'imposta di successione o donazione;
- trasferimento fra coniugi per pretese riferite al regime matrimoniale, o a indennità per contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia (art. 165 CC), oppure relativo a pretese fondate sul diritto del divorzio. L'esonero è dato unicamente se ambedue i coniugi richiedono il differimento della TUI;
- scioglimento delle comunioni ereditarie come pure delle altre proprietà collettive, per queste ultime solo quando la divisione avviene in natura e senza conguaglio in denaro;
- ricomposizione particellare ai fini di un raggruppamento di terreni, di un piano di quartiere, di rettificazione dei limiti di proprietà, di un arrotondamento dei poderi agricoli, nonché in caso di ricomposizione particellare nell'ambito di una procedura di espropriazione o di un'espropriazione imminente;
- ristrutturazioni, in particolare in caso di fusione, di scissione o di trasformazione.

3.3 Vendite all'incanto

In caso di vendite effettuate in applicazione dei disposti di cui alla Legge federale dell' 11 aprile 1889 sull'esecuzione e fallimento (LEF), il deposito non è e non può essere richiesto a fronte delle regole di procedura del diritto federale contenute nella LEF. In effetti secondo il Tribunale federale:

- in caso di realizzazione forzata, in via di realizzazione del pegno, la somma ricavata dall'alienazione del fondo deve dapprima servire a pagare le spese di amministrazione, di realizzazione e di ripartizione (art. 147 LEF) e
- in via di liquidazione del fallimento, dalla somma ricavata si prelevano le spese d'inventario, di amministrazione e di realizzazione del pegno (art. 262 LEF).

4. Deposito di poco conto

Il principale scopo del deposito è quello di garantire le imposte che sono a beneficio dell'ipoteca legale. Qualora l'importo da versare è poco significativo, in considerazione del dispendio amministrativo, non si giustifica il versamento del deposito.

Per questi motivi, nel caso in cui l'ammontare calcolato per il deposito non supera i 5'000 franchi , è previsto l'esonero dal pagamento di tale deposito, con effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno, ma non del debitore di imposta, per tutti i crediti di imposta a beneficio di ipoteca legale.

Con riferimento all'art. 836 CCS cpv. 2, si precisa che l'effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno in caso di deposito di poco conto si estende anche ai crediti di imposta a beneficio di ipoteche legali con un ammontare inferiore o uguale ai 1'000 franchi.

5. Effetti del deposito

Il deposito di garanzia ha un effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno, ma non del debitore d'imposta, per tutte le ipoteche legali costituite dal 1. gennaio 2012 e non ancora iscritte a registro fondiario. L'effetto liberatorio si estende pertanto non solo all'imposta sugli utili immobiliari ma anche all'imposta immobiliare e alle altre imposte dirette che hanno una relazione particolare con l'immobile.

Con riferimento all'art. 836 CCS cpv. 2, si precisa che l'effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno si estende anche ai crediti di imposta a beneficio di ipoteche legali con un ammontare inferiore o uguale ai 1'000 franchi.

Il terzo proprietario del pegno che vuole mettersi al riparo dal rischio di rispondere per crediti di imposta di precedenti proprietari del fondo acquistato, deve pertanto assicurarsi che dal prezzo di alienazione venga trattenuto un importo corrispondente a:

- l'importo del deposito, che dovrà essere riversato all'Ufficio esazione e condoni oppure l'importo della garanzia bancaria di pari valore;
- l'ammontare totale delle ipoteche legali costituite fino al 31 dicembre 2011, come da attestazione vincolante rilasciata dall'UEC;
- le ipoteche legali iscritte a registro fondiario.

6. Gestione del deposito

6.1 Competenza

La gestione del deposito è affidata all'Ufficio esazione e condoni.

6.2 Utilizzo e ripartizione del deposito

Il deposito è ripartito dopo la notifica all'alienante della tassazione TUI relativa al trasferimento oggetto del deposito. La ripartizione avviene tenuto conto delle seguenti priorità:

1. imposta TUI relativa al trasferimento oggetto del deposito;
2. imposte garantite da ipoteche legali non iscritte a registro fondiario, costituite dal 1. gennaio 2012 (TUI rimaste scoperte di precedenti trasferimenti, imposte immobiliari, imposte dirette);
3. imposte garantite da ipoteche legali costituite prima del 1. gennaio 2012;
4. imposte garantite da ipoteche legali iscritte a registro fondiario;
5. eventuali altre imposte dirette scadute (con il consenso del contribuente).

In caso di deposito insufficiente sono saldate le ipoteche legali secondo la priorità indicata nella lista precedente.

Esempio (Ripartizione del deposito insufficiente)

Deposito di Fr. 30'000; IL TUI 27'000; altre IL cost. dal 1.1.12: Fr. 2'000; IL cost. prima del 1.1.12: 4'000; IL iscritte a RF Fr. 0; altre imposte scadute Fr. 5'000

Deposito	30'000
- imposta TUI (trasferimento in oggetto)	<u>- 27'000</u>
	3'000
- imposte garantite da IL costituite dal il 1.1.2012	<u>- 2'000</u>
	1'000
- imposte garantite da IL costituite prima del 1.1.2012	- 4'000

Il deposito garantisce integralmente l'imposta TUI e tutte le IL costituite dal 1.1.2012, mentre le IL costituite prima del 1.1.2012 sono garantite dal deposito nella misura del 25% (1'000/4'000) e con il deposito non sono compensabili altre imposte scadute.

Per praticità, dopo aver saldato l'imposta TUI, l'importo eccedente del deposito è ripartito fra il Cantone e il Comune tenuto conto dell'imposta immobiliare e delle imposte scadute. L'eventuale saldo ancora a disposizione dopo il riparto è rimborsato all'alienante entro 30 giorni.

In caso di più depositi inerenti allo stesso fondo (trasferimenti immobiliari successivi), si procede partendo dal deposito relativo al trasferimento più vecchio fino al più recente, tenendo presente che il deposito garantisce le ipoteche legali solo fino alla data del trasferimento immobiliare.

6.3 Durata del deposito

La norma prevede che la durata del deposito è connessa alla prescrizione dei relativi crediti d'imposta garantiti da ipoteca legale. È nell'interesse comune limitare la durata del deposito allo stretto necessario, pertanto il deposito è liquidato dopo il pagamento dell'imposta TUI e l'eventuale ripartizione dell'eccedenza.

7. Violazione dell'obbligo di versare il deposito

In caso di pagamento parziale del deposito, l'UEC richiede di versare la differenza entro la scadenza dei 30 giorni dal trasferimento.

In caso di mancato versamento del deposito o presentazione della garanzia, l'alienante è diffidato a porvi rimedio entro 15 giorni.

Trascorso infruttuosamente anche questo termine, la violazione dell'obbligo procedurale ai sensi dell'art. 257 cpv. 1 lett. d LT comporta una sanzione nei confronti dell'alienante. La multa è di 1'000 franchi al massimo e, in casi gravi o di recidiva, 10'000 franchi al massimo.

L'ammontare della multa è determinato in base al valore di alienazione del fondo trasferito. Maggiori dettagli sono descritti nella **Circolare DdC 12/2013 "Multe per violazione di obblighi procedurali"**.

Il mancato versamento o il versamento parziale del deposito comporta che l'effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno non è dato; ciò per tutti i crediti di imposta a beneficio di ipoteche legali di pertinenza del debitore d'imposta.

A tutela dei propri diritti l'autorità fiscale può inoltre procedere all'iscrizione delle ipoteche legali a registro fondiario.

8. Doveri del notaio

Conformemente all'art. 254 LT, il notaio deve informare le parti sulla disposizione derivante dal nuovo articolo 253a LT, in merito all'obbligo di effettuare il versamento del deposito in garanzia su un conto corrente postale intestato all'UEC o di trasmettere all'UEC una garanzia bancaria irrevocabile da parte di un primario istituto bancario sottoposto alla legislazione federale sulle banche.

Il notaio deve inoltre rendere edotte le parti sulle conseguenze in caso di violazione dell'obbligo di deposito. Informa l'alienante che il mancato deposito comporta 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), rendendo attento l'acquirente che, in assenza del deposito, viene a mancare l'effetto liberatorio per il terzo proprietario del pegno.

È opportuno che l'obbligo di versare il deposito e le sue conseguenze in caso di inosservanza siano menzionate nel rogito notarile.

9. Entrata in vigore

La presente Circolare entra in vigore il 1. gennaio 2016.

Divisione delle contribuzioni

Il Direttore
Lino Ramelli

Allegato **Esempi di riduzione del deposito**Esempio

Richiesta di riduzione del deposito in caso di alienazione di un'abitazione primaria (acquistata a Fr. 550'000 12 anni prima e venduta ora a Fr. 700'000) e reinvestimento il mese seguente in un'abitazione primaria (prezzo d'acquisto Fr. 900'000) utilizzata durevolmente ed esclusivamente all'uso personale del contribuente (art. 125 lett. g LT)

Deposito richiesto	4% di Fr. 700'000	28'000
- Valutazione imposta TUI (reinvestimento totale)		0
- Imposte ordinarie	1% di Fr. 700'000	<u>7'000</u>
Totale imposte garantite da ipoteche legali		7'000
Differenza fra deposito e ipoteche legali		21'000
Diritto alla riduzione (positiva se condizioni soddisfatte cumulativamente)		
- superiore a Fr. 5'000?	SÌ (28'000 – 7'000 = 21'000)	
- superiore al 20%?	SÌ (21'000/7000x100=300%)	
Decisione	Diritto alla riduzione del deposito	21'000
	Nuovo deposito	7'000

Esempio

Richiesta di riduzione del deposito in caso di alienazione di un fondo (acquistato a Fr. 550'000 oltre dieci anni prima e venduto ora a Fr. 850'000).

Deposito richiesto	4% di Fr. 850'000	34'000
- Valutazione imposta TUI		
Valore di alienazione	850'000	
Valore d'investimento	<u>- 550'000</u>	
Utile provvisorio	300'000	11%
- Imposte ordinarie	1% di Fr. 850'000	<u>8'500</u>
Totale imposte garantite da ipoteche legali		41'500
Differenza fra deposito e ipoteche legali		- 7'500
Diritto alla riduzione		
- superiore a Fr. 5'000?	NO (il deposito risulta addirittura inferiore alle IL stimate)	
Decisione	Nessun diritto alla riduzione del deposito	