

Bellinzona, 1. aprile 2015

CIRCOLARE N. 8/2015

Sostituisce la Circolare N. 8/2005 del 1. gennaio 2006

**IPOTECA LEGALE DEL FISCO
E ATTESTAZIONI VINCOLANTI**

1. Ipoteca legale
 - 1.1. Base legale
 - 1.2. Definizione e scopo
 - 1.3. Imposte oggetto di ipoteca legale
 - 1.4. Nascita dell'ipoteca legale
 - 1.5. Estensione dell'ipoteca legale
 - 1.6. Estinzione e opponibilità della garanzia ipotecaria
 - 1.6.1 Opponibilità della garanzia per le ipoteche legali costituite prima del 1. gennaio 2012
 - 1.6.2 Opponibilità della garanzia per le ipoteche legali costituite dal 1. gennaio 2012 e sino al 31 dicembre 2013
 - 1.6.3 Opponibilità della garanzia per le ipoteche legali costituite dal 1. gennaio 2014
 - 1.6.4. Motivo generale di estinzione valido per tutte le garanzie ipotecarie
 - 1.7. Iscrizione e radiazione dell'ipoteca legale
 - 1.8. Procedura di conteggio
 - 1.8.1 Principio
 - 1.8.2 Procedura
2. Attestazioni vincolanti
 - 2.1. Base legale
 - 2.2. Scopo
 - 2.3. Ipoteche legali costituite prima del 1. gennaio 2012
 - 2.4. Procedura
 - 2.4.1 Legittimazione
 - 2.4.2 Competenza
 - 2.4.3 Oggetto di attestazione
 - 2.4.4 Modalità di calcolo
 - 2.4.5 Effetti dell'attestazione
 - 2.5.6 Tassa
3. Doveri del notaio
4. Entrata in vigore

1. Ipoteca legale

1.1 Base legale

L'istituto dell'ipoteca legale del fisco è disciplinato nel Capitolo VI riservato alle garanzie, segnatamente dagli articoli 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'articolo 836 CCS, è riconosciuta al Cantone e ai Comuni un'ipoteca legale secondo gli articoli 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'articolo 836 CCS e, in termini uguali, dell'articolo 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 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 articolo 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.

1.6.1 Opponibilità della garanzia per le ipoteche legali costituite prima del 1° gennaio 2012

L'art. 44 cpv. 3 Titolo finale CC contempla una norma transitoria secondo cui le ipoteche legali di diritto cantonale non iscritte ma costituite prima dell'entrata in vigore della modifica del predetto Codice civile svizzero (CCS) dell'11 dicembre 2009 (1° gennaio 2012) rimangono opponibili nei dieci anni successivi all'entrata in vigore di tale modifica, vale a dire sino al 31 dicembre 2021, nei confronti dei terzi di buona fede che si affidano al registro fondiario.

1.6.2 Opponibilità della garanzia per le ipoteche legali costituite dal 1° gennaio 2012 e sino al 31 dicembre 2013

a) credito della singola imposta fino a 1000 franchi

La nuova disposizione di cui all'art. 836 cpv. 2 CC non ha alcuna influenza sulle ipoteche legali che garantiscono un importo fino a 1'000 franchi poiché, come finora, continueranno ad essere opponibili ai terzi senza che debbano essere iscritte a registro fondiario. In questi casi sarà sufficiente notificare il conteggio delle ipoteche legali entro cinque anni dalla crescita in giudicato delle tassazioni ex art. 252 cpv. 3 LT.

La soglia di 1'000 franchi è da intendere per imposta e per anno, di modo che nello stesso anno potrebbero esservi più ipoteche legali riferite a differenti imposte.

b) credito della singola imposta superiore a 1000 franchi

Le ipoteche legali del fisco a garanzia di importi superiori a 1'000 franchi possono essere opposte ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario unicamente se iscritte a tale registro entro quattro mesi dall'esigibilità del credito ed entro due anni dalla nascita dello stesso.

Il termine di quattro mesi per opporre l'ipoteca legale al terzo in buona fede inizia a decorrere dal giorno dell'esigibilità del credito, ossia dalla data di scadenza della relativa imposta. L'esigibilità del credito d'imposta nasce infatti alla scadenza delle imposte. Le imposte scadono normalmente con l'intimazione della notifica della decisione di tassazione (art. 240 cpv. 3 LT) ma, in casi eccezionali, come ad esempio in caso di apertura del fallimento o di morte del contribuente, scadono immediata-

mente (art. 240 cpv. 5 LT). Il termine rimane invariato anche se il contribuente ha presentato un reclamo o un ricorso contro le tassazioni (art. 240 cpv. 6 LT).

Nelle imposte periodiche (ad es. l'imposta sul reddito), il credito d'imposta nasce durante l'intero periodo fiscale poiché i presupposti soggettivi e oggettivi si protraggono nel tempo. Il termine di due anni per opporre l'ipoteca legale al terzo in buona fede inizia a decorrere dalla fine del periodo fiscale o dalla cessazione dell'assoggettamento, poiché è solo in tale momento che la prolungata nascita d'imposta giunge a compimento. Per quanto concerne l'imposta sugli utili immobiliari, la nascita del credito corrisponde al giorno dell'iscrizione a registro fondiario o, in caso di alienazione di azioni di una società immobiliare, al giorno in cui è stipulato il contratto.

1.6.3 Opponibilità della garanzia per le ipoteche legali costituite dal 1. gennaio 2014

Per supplire alle oggettive difficoltà nel rispettare i termini di iscrizione delle ipoteche legali nel registro fondiario ai sensi dell'art. 836 CCS, è stato introdotto l'istituto del deposito con l'entrata in vigore del nuovo art. 253a LT a partire dal 1. gennaio 2014. Malgrado tale deposito sia previsto unicamente in presenza di un trasferimento immobiliare ai sensi dell'art. 124 LT, il suo successivo utilizzo si estende non solo alla garanzia dell'imposta sugli utili immobiliari ma anche ad altre imposte a beneficio dell'istituto dell'ipoteca legale. A tal riguardo, si rinvia alla **Circolare 26/2013 sul Deposito** e in particolare alle disposizioni relative all'obbligo e agli effetti di tale istituto.

Il deposito in garanzia ha un effetto liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno, ma non del debitore d'imposta, per tutte le ipoteche legali 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.

Per tutte quelle fattispecie in cui non è prevista l'obbligatorietà del versamento di un deposito, vale a dire per i crediti di imposta a beneficio di un'ipoteca legale che non implicano un trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 124 LT, valgono le disposizioni relative alla procedura ordinaria di iscrizione delle ipoteche legali di cui alla presente Circolare.

1.6.4 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'articolo 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'articolo 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. Attestazioni vincolanti

2.1 Base legale

L'articolo 252 cpv. 4 LT stabilisce che l'autorità fiscale rilascia, a richiesta del notaio o di terze persone autorizzate dal debitore dell'imposta, come pure di terze persone portatrici del pegno immobiliare sul fondo oggetto della domanda, attestazioni vincolanti sull'importo del credito garantito da ipoteca legale anche quando la relativa imposta non è ancora scaduta.

2.2 Scopo

La finalità di queste attestazioni è quella di stabilire le basi per garantire una maggiore trasparenza dell'istituto dell'ipoteca legale, assicurando una maggiore informazione ai terzi proprietari o creditori ipotecari sui crediti fiscali che sono oggetto di ipoteca legale e tutelandone, pertanto, gli interessi. Le attestazioni vincolanti non esplicano alcun effetto nei confronti del debitore di imposta, il quale resta tenuto ad onorare il suo debito fiscale in base alla decisione di tassazione.

2.3 Ipotecche legali costituite prima del 1° gennaio 2012

Le attestazioni vincolanti per le ipoteche legali costituite prima del 1. gennaio 2012 rivestono ancora una certa importanza, stante che, in ambito di una transazione immobiliare, il terzo proprietario che si affida in buona fede al registro fondiario non ha modo di identificare eventuali pretese creditorie del fisco a beneficio di un'ipoteca legale.

Per le ipoteche legali connesse con una transazione immobiliare e costituite a partire dal 1. gennaio 2014, l'istituto del deposito ha, di fatto, sostituito l'attestazione vincolante nel suo ruolo di garante degli interessi del terzo proprietario del pegno. Rammentiamo inoltre che l'istituto del deposito esplica i suoi effetti anche nei confronti di pretese creditorie a beneficio di ipoteche legali costituite a partire dal 1. gennaio 2012.

2.4 Procedura

2.4.1 Legittimazione

Legittimati a richiedere l'attestazione vincolante sono:

- i pubblici notai: deve tuttavia trattarsi del notaio rogante che formula la richiesta nell'ambito della sua funzione di pubblico ufficiale;
- i terzi: solo se così autorizzati dal debitore dell'imposta (in relazione al segreto fiscale di cui all'art. 183 LT);
- le terze persone portatrici di un pegno immobiliare sul fondo oggetto della domanda: si tratta, in genere, degli istituti di credito ai quali deve essere richiesto di comprovare la legittimazione loro riconosciuta dall'articolo 252 cpv. 4 LT;
- il contribuente: il debitore dell'imposta è legittimato a richiedere l'attestazione unicamente se comprova che la richiesta è in relazione ad un'imminente transazione immobiliare ed avviene allo scopo di adeguatamente informare l'acquirente nell'ambito delle possibilità che l'art. 252 cpv. 4 LT conferisce a quest'ultimo. L'attestazione rilasciata al debitore dell'imposta non potrà tuttavia avere alcun effetto vincolante per il debitore medesimo, bensì unicamente nei riguardi del terzo proprietario del pegno. Malgrado l'attestazione, il debitore dell'imposta sarà quindi in ogni caso tenuto ad onorare il proprio debito fiscale in base alla decisione di tassazione e non già in base all'importo attestato, anche quando tra i due importi vi fosse una differenza oppure quando per il pagamento si dovesse chiedere la realizzazione dell'immobile rimasto di proprietà del debitore (esecuzione in via di realizzazione del pegno anziché di pignoramento). Lo scopo della norma è infatti chiaramente quello di tutelare gli interessi dei terzi (proprietari o creditori ipotecari) e non già quelli dello stesso debitore dell'imposta.

Per questioni di chiarezza tutte le attestazioni rilasciate a norma dell'articolo 252 cpv. 4 LT, dovranno riportare la seguente avvertenza: *"L'attestazione ha validità ai fini dei crediti fiscali cantonali garantiti da ipoteca legale ed ha effetto vincolante ai sensi dell'art. 252 cpv. 4 LT unicamente nei riguardi del terzo proprietario del pegno e non del debitore dell'imposta medesima"*. Si rileva, in aggiunta, che il contribuente ha altresì accesso al suo incarto fiscale, compresi i dati di esazione, conformemente e nei limiti dell'art. 187 LT.

2.4.2 Competenza

Per le imposte cantonali l'Ufficio esazione e condoni è competente per ricevere le richieste e per rilasciare le relative attestazioni vincolanti. L'Ufficio esazione e condoni si pronuncia in base ai dati di esazione (compresi quelli riferiti a imposte non pagate da precedenti proprietari) e alle indicazioni degli uffici di tassazione competenti.

Le attestazioni riguardanti le imposte comunali sono rilasciate dal Municipio del Comune competente.

2.4.3 Oggetto di attestazione

Oggetto di attestazione sono i crediti fiscali garantiti da ipoteca legale anche quando la relativa imposta non è ancora scaduta (art. 252 cpv. 4 LT). Si tratta quindi delle imposte cantonali e comunali in diretta relazione con un fondo.

Al momento del rilascio dell'attestazione l'imposta garantita da ipoteca legale, anche se non ancora formalmente scaduta, deve tuttavia essere già nata. In altre parole, devono essere almeno perfezio-

nate le condizioni oggettive e soggettive per la nascita del diritto dello Stato o del Comune ad un'imposta garantita da ipoteca legale. In base alle predette considerazioni, anche nell'ambito di una medesima attestazione, possono quindi presentarsi delle casistiche per cui, al momento del rilascio dell'attestazione, alcune imposte sono già nate ma non sono ancora quantificate o scadute (manca la notifica di tassazione).

In relazione all'imposta cantonale sugli utili immobiliari, l'attestazione, coerentemente con questa impostazione, può essere rilasciata in forma vincolante unicamente dopo l'iscrizione del trapasso a registro fondiario o dopo la conclusione del relativo negozio giuridico. Ci si trova allora confrontati con un credito di imposta già nato ma non ancora scaduto, per cui l'attestazione viene emessa dall'autorità fiscale, ed ha un effetto vincolante, nei limiti dei dati a sua disposizione.

2.4.4 Modalità di calcolo

In relazione alle imposte ordinarie già nate, nonché all'allestimento dei conteggi di ipoteca legale, è opportuno definire le modalità di calcolo dell'importo del credito da attestare, questo soprattutto per i casi in cui non esiste ancora una tassazione di riferimento oppure quando la medesima è contestata:

tassazioni già notificate

- in base al tassato, a meno che da un reclamo, ricorso o tassazione d'ufficio risultino elementi per ritenere che la tassazione base debba essere modificata. In questi casi occorre tener conto nell'importo del conteggio o dell'attestazione di questi elementi. E' quindi concretamente possibile che l'ammontare del conteggio o dell'attestazione diverga da quello della tassazione base;

tassazioni non ancora emesse

- in base ai dati dichiarati o, in assenza della dichiarazione d'imposta, in base all'ultima tassazione anche se non ancora definitiva. Se contro quest'ultima è pendente reclamo o ricorso oppure se si è in presenza di una tassazione d'ufficio, vale quanto detto al punto precedente.

2.4.5 Effetti dell'attestazione

L'attestazione è, nei limiti degli elementi ai quali si riferisce, vincolante unicamente per quanto riguarda l'ammontare del credito fiscale garantito da ipoteca legale, nel senso che il terzo proprietario del pegno risponde fino a concorrenza del credito oggetto di attestazione. Ciò anche nel caso in cui l'importo oggetto di ipoteca legale dovesse divergere dal credito attestato in forma vincolante.

L'attestazione non esplica invece alcun effetto vincolante nei riguardi del debitore dell'imposta, anche in relazione alla garanzia ipotecaria maturata sull'immobile rimasto di sua proprietà.

L'imposta deve essere, in ogni caso, calcolata senza tener conto di eventuali attestazioni precedenti la notifica di tassazione. In questo senso, il terzo proprietario del pegno mantiene, malgrado l'attestazione, tutte le facoltà che la legge gli riconosce nell'ambito della procedura di contestazione del conteggio dell'ipoteca legale (art. 253 LT).

2.4.6 Tassa

L'articolo 23 del Regolamento della LT stabilisce che per ogni attestazione fiscale rilasciata a terzi è prelevata una tassa da un minimo di fr. 30.– a un massimo di fr. 300.– a dipendenza dell'aggravio amministrativo.

L'attestazione vincolante di cui all'articolo 252 cpv. 4 LT rientra in quelle previste dal citato disposto di Regolamento. L'ammontare della tassa è stabilito dall'Ufficio esazione e condoni che ne cura pure la riscossione.

3. 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 nei seguenti casi:

- trattenuta, a titolo di garanzia, risultante dall'attestazione vincolante limitata alle ipoteche legali costituite prima del 1° gennaio 2012;
- versamento del deposito in garanzia o prestazione di una garanzia bancaria irrevocabile conformemente all'art. 253a LT, in quanto copre tutte le ipoteche legali costituite a partire dal 1° gennaio 2012 non iscritte a registro fondiario.

Il notaio deve informare le parti che fino al 31 dicembre 2021 tutte le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011, comprese le imposte non ancora scadute che hanno una relazione particolare con l'immobile, sono opponibili senza iscrizione a registro fondiario, a condizione che il conteggio dell'ipoteca legale sia stato notificato entro cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione.

Il notaio deve informare le parti sulla disposizione derivante dal nuovo articolo 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.

4. Entrata in vigore

La presente Circolare entra in vigore il 1. aprile 2015.

Divisione delle contribuzioni

Il Direttore
Lino Ramelli