

# Messaggio

numero

**6547**

data

12 ottobre 2011

Dipartimento

ISTITUZIONI / FINANZE E ECONOMIA

Concerne

## Adeguamento della legislazione cantonale alla modifica dell'11 dicembre 2009 del Codice civile svizzero in tema di diritti reali

### INDICE

I.	INTRODUZIONE.....	2
II.	IPOTECHE LEGALI DI DIRITTO PUBBLICO .....	3
1.	Generalità.....	3
2.	Regolamentazione cantonale .....	5
3.	Mozione presentata il 2 dicembre 2002 dal deputato Gianoni.....	5
III.	PROCEDURA DI AGGIORNAMENTO PUBBLICA DELLE ISCRIZIONI A REGISTRO FONDIARIO (ART. 976C CC).....	6
IV.	PEGNI .....	7
V.	IPOTECHE LEGALI NELLA LEGISLAZIONE TRIBUTARIA.....	7
1.	L'ipoteca legale fino al 2011 .....	7
2.	Modifica articolo 836 del Codice civile svizzero .....	7
3.	Obbligo di versare un deposito .....	10
4.	Calcolo provvisorio TUI e iscrizione definitiva nel registro fondiario .....	13
5.	Attestazioni vincolanti.....	13
6.	Comuni.....	13
7.	Passaggio dal sistema monistico a quello dualistico.....	14
VI.	IMPOSTA DI BOLLO .....	14
VII.	ADATTAMENTO DELLE LEGGI ATTINENTI L'IMPOSIZIONE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI .....	15
VIII.	CONSULTAZIONE.....	15
IX.	SULLE SINGOLE NORME .....	15
1.	Legge di applicazione e di complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911 (LAC) ..	15
2.	Legge sul registro fondiario del 2 febbraio 1998 (LRF) .....	17
3.	Legge sulle tariffe per le operazioni nel RF del 16 ottobre 2006 (LTRF) .....	18
4.	Legge tributaria .....	20
5.	Legge sull'imposta di bollo (LBol) .....	25
6.	Ipoteca legale in altre leggi cantonali.....	28
X.	RIPERCUSSIONI SUGLI ENTI LOCALI.....	29
XI.	LINEE DIRETTIVE E CONSEGUENZE FINANZIARIE.....	29
XII.	CONCLUSIONI .....	30

Signor Presidente,  
signore e signori Deputati,

con il presente messaggio, ci preghiamo sottoporre alla Vostra attenzione la revisione della legislazione cantonale in seguito all'entrata in vigore della modifica del Codice civile svizzero in tema di diritti reali.

## I. INTRODUZIONE

In data 11 dicembre 2009, le Camere federali hanno adottato la modifica di numerose disposizioni del libro quarto del Codice civile in tema di diritti reali (art. 647 e seguenti CC), comprendente oltre un centinaio di articoli di legge, al fine di adeguare il CC all'evoluzione giurisprudenziale intervenuta nel corso degli anni, rispettivamente colmare diverse lacune legislative o operare delle correzioni testuali<sup>1</sup>. Nel contempo si è pure proceduto a dotare il registro fondiario di un sistema d'informazione al passo con i tempi, nonché ad agevolare la possibilità di sgravare il registro fondiario da iscrizioni divenute obsolete. In tal modo, la riforma legislativa ha in gran parte accolto i postulati espressi dal Consiglio federale nel messaggio n. 07.061 del 27 giugno 2007 concernente la revisione del CC (cartella ipotecaria registrale ed altre modifiche nella disciplina dei diritti reali)<sup>2</sup>. Il 23 settembre 2011, il Consiglio federale ha fissato l'entrata il 1° gennaio 2012 quale data di entrata in vigore delle modifiche legislative e della nuova ordinanza sul registro fondiario.

I punti cardine della revisione sono essenzialmente i seguenti. Da un lato, il nuovo CC abilita i cantoni a predisporre un aggiornamento pubblico del registro fondiario in un determinato comprensorio, laddove si constata una trasformazione o un mutamento delle condizioni originarie con conseguenti ripercussioni sulla portata di servitù, menzioni o annotazioni. Il diritto federale lascia ai singoli cantoni il compito di definire la relativa procedura.

In secondo luogo, si annoverano le disposizioni attinenti la nuova disciplina del diritto di pegno legale per crediti di diritto pubblico (art. 836 CC); viene infatti affermato al capoverso 1 il principio dell'iscrizione costitutiva degli stessi, mentre al capoverso 2 vengono posti dei limiti per quelli che nascono extra tabulas. Viene così favorita la pubblicità del registro fondiario, promuovendo l'iscrizione di pegni legali e delle restrizioni legali alla proprietà.

È pure stata introdotta una nuova figura di diritto di pegno, segnatamente la cartella ipotecaria registrale, equivalente ad una carta valore senza relativo titolo cartaceo, posta in essere e trasmissibile in virtù della sola iscrizione a registro fondiario.

Onde favorire la chiarezza e la sicurezza nelle transazioni, viene generalizzato il requisito dell'atto pubblico per la costituzione di servitù e di pegni immobiliari.

A seguito di queste modifiche, i cantoni devono provvedere ad adattare le disposizioni cantonali di applicazione, segnatamente definire la procedura e modalità di epurazione, le condizioni di iscrizione dei pegni diretti di diritto pubblico, disciplinare la facoltà per i notai di allestire esemplari digitali di atti da loro rogati (art. 55 Titolo finale CC), di autenticare firme digitali e designare le limitazioni della proprietà di diritto cantonale da menzionare a registro fondiario.

---

<sup>1</sup> FF 2009 7651.

<sup>2</sup> FF 2007 4845.

## II. IPOTECHE LEGALI DI DIRITTO PUBBLICO

### 1. Generalità

Si tratta senza dubbio del tema con maggiori implicazioni per la legislazione cantonale. La modifica legislativa votata dal Parlamento rende infatti necessario l'adeguamento di diverse norme cantonali che riguardano l'applicazione del CC oppure vi fanno riferimento, in particolare, a seguito dell'adozione del nuovo articolo 836 CC in materia di ipoteche legali di diritto pubblico (in parallelo all'art. 784 CC per gli oneri fondiari di diritto pubblico). Questa disposizione abilita infatti i cantoni a prevedere delle garanzie di diritto pubblico sottoforma di ipoteca legale, rispettivamente oneri fondiari di diritto pubblico, svincolate in base al diritto vigente da qualsiasi obbligo d'iscrizione a registro fondiario a tutela di crediti di diritto pubblico<sup>3</sup>. Si tratta innanzitutto delle cosiddette ipoteche legali (di seguito IL) delle quali i cantoni han fatto largo uso, dando vita a variegate configurazioni, osservando che tale istituzione è nota anche al diritto privato<sup>4</sup>. A giusto titolo si è pertanto affermato trattarsi di una figura di stampo federalista, costituente un'interfaccia significativa fra diritto privato e diritto fiscale<sup>5</sup>. Dal profilo formale questo istituto poggia su una riserva dichiarativa di carattere improprio, l'articolo 6 CC, non scevro di implicazioni di natura sostanziale. In effetti, la disposizione, aprendo al diritto pubblico l'accesso a istituti propri del diritto privato, viene in pari tempo a limitare la sovranità cantonale, prevedendo una garanzia reale a favore di pretese di diritto pubblico circoscritta alla tipologia dell'ipoteca del CC, subordinata alla presenza di una relazione particolare con l'immobile gravato<sup>6</sup>. Tale esigenza, esorbitante dal campo proprio del diritto civile, si giustifica con la preoccupazione di assicurare un'applicazione uniforme, evitando il rischio di collisione fra diritti reali limitati del diritto civile con diritti pubblici di natura immobiliare. Da notare che siffatto requisito non sussiste per gli oneri fondiari di diritto pubblico di cui all'articolo 784 capoverso 2 CC.

Alle limitazioni poste dal diritto federale a simili restrizioni alla proprietà privata, si affianca poi una vasta gamma di problematiche di natura complessa circa la messa in atto del diritto privato federale.

Alle condizioni descritte sopra, il diritto federale assegna ai cantoni la facoltà di prevedere l'eventualità di iscrivere il pegno a registro fondiario. Il legislatore cantonale ha pertanto la scelta tra le seguenti possibilità:

---

<sup>3</sup> H. Leemann, ZK, ad art. 836 CC n. 1 ss, secondo il quale tale istituto si riferisce a imposte in senso proprio, tasse e contributi.

<sup>4</sup> Cfr. art. 808 cpv. 3, 810 cpv. 2 e 819 CC. Per quelle di diritto pubblico cantonale: art. 252 LT ss, art. 20 legge sui consorzi, art. 45 LRPT, art.19 legge sui contributi di miglioria; P.H. Steinauer, Les droits réels, vol. III 3a ediz., Berna 2003 n. 2692 ss, 2825.

<sup>5</sup> T. Koller, Gesetzliche Grundpfandrechte zur Sicherung von Steuerforderungen – Probleme für Grundstückkäufer und Banken, Theorie und Praxis der Grundpfandrechte, Berner Bankrechtstag, 3. Band Berna 1996, pag. 40 ss.

<sup>6</sup> C. Allidi, L'ipoteca legale del fisco, Lezioni di diritto fiscale svizzero, Bellinzona 1999, pag. 321 ss; S. Abbet, L'hypothèque légale en garantie des créances de droit public, RDAF 2009, pag. 405 ss; E. Blumenstein / P. Locher, System des Steuerrechts, 6a ed. Zurigo 2002, pag. 326 ss; C. Ceppi, L'ipoteca legale per i crediti di diritto pubblico, RTT 1987, pag. 633 ss; A. Crespi, Il contributo di miglioria e la sua imposizione nel comune ticinese, Milano 1962, pag. 193 ss; J. Hofstetter, Basler Kommentar, Basilea 2007, 3a ediz., n. 8 ss ad art. 836 CC; T. Hess, Das gesetzliche Steuerpfandrecht des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, ZGRG 1994, pag. 89 ss, 116 ss; P. Moggi, Jurisprudence récente en matière d'hypothèque légale, en particulier concernant l'hypothèque légale des collectivités publiques du canton du Tessin, Banques et la loi sur la poursuite pour les dette et la faillite: les effets sur le marché suisse de la nouvelle législation fédérale, Bellinzona 1998, pag. 123 ss; A. Pedroli, L'ipoteca legale per crediti d'imposta. RDAT I-1995, pag. 529 ss; A. Pedroli, Aspetti sostanziali e procedurali dell'ipoteca legale per crediti d'imposta, RADT II-1994, pag. 116 ss.; D. Piotet, TDPS, Droit cantonal complémentaire, Vol II, I, Basilea 1998, pag. 458 ss; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zurigo 2006 § 208 n. 1 ss., pag. 1482; Soldini/Pedroli, L'imposizione degli utili immobiliari, commentario agli art. 123-140 LT, Lugano 1996 pag. 156 ss; P. Stähli, Das Steuerpfandrecht nach art. 241 StG - ein kurzer Blick hinter die Kulissen, BN 2002, pag. 273 ss; P. Stähli, Das Steuergrundpfandrecht, Berna 2006, pag. 49 ss.

#### **a. *l'ipoteca legale senza iscrizione***

Essa nasce per legge contemporaneamente al credito fiscale che ne risulta garantito, quindi nello stesso momento in cui sono adempiute le condizioni soggettive e oggettive per l'imposizione secondo la relativa normativa tributaria. Per questa sua particolarità questa garanzia è chiamata anche ipoteca legale diretta oppure occulta, che nasce cioè *extra tabulas*<sup>7</sup>;

#### **b. *l'ipoteca legale con iscrizione costitutiva***

L'iscrizione a registro fondiario è una condizione di validità dell'ipoteca legale. In questo caso la legge crea unicamente una pretesa all'iscrizione del pegno immobiliare (la norma legislativa sostituisce in pratica il negozio obbligatorio) e la costituzione vera e propria del pegno richiede ancora un negozio dispositivo, cioè l'iscrizione a registro fondiario. In altre parole, l'adempimento delle condizioni per l'imposizione non fa ancora nascere l'ipoteca legale, ma unicamente il diritto all'iscrizione della medesima; la garanzia ipotecaria si costituisce quindi, a tutti gli effetti, solo al momento in cui l'iscrizione è avvenuta.

Si tratta del modello stabilito dal diritto civile per le ipoteche legali del venditore in relazione al credito sul fondo venduto (prezzo di vendita), dei membri di una comunione ereditaria o indivisione per i crediti derivanti da una divisione fondiaria, come pure degli imprenditori o artigiani per i crediti dovuti a forniture o lavori riguardanti il fondo (art. 837 e seguenti CC; si parla qui della **IL di natura indiretta** la cui nascita esige l'intervento attivo da parte del creditore garantito (cfr art. 799 cpv. 1 CC)<sup>8</sup>. In regime di IL indirette, si tende oggi ad ammettere la natura di un obbligo a carattere reale. In analogia alle IL legali del CC infatti, il diritto a far valere l'ipoteca legale è considerato un *obligatio propter rem*, nel senso che il diritto di pegno segue il fondo e deve essere fatto valere nei confronti del proprietario attuale, qualora il medesimo non si identifichi con il debitore<sup>9</sup>.

#### **c. *l'ipoteca legale con iscrizione conservativa***

L'iscrizione a registro fondiario non è condizione per la nascita dell'ipoteca legale. L'ipoteca, analogamente a quella senza iscrizione, nasce infatti contemporaneamente al credito fiscale, con la particolarità tuttavia che la garanzia ipotecaria si estingue se, entro il termine stabilito dal diritto cantonale, non avviene l'iscrizione. L'iscrizione ha quindi l'effetto di conservare o mantenere la validità del pegno, non già di costituirlo.

#### **d. *l'ipoteca legale con iscrizione dichiarativa***

L'iscrizione dichiarativa non fa altro che constatare l'esistenza del pegno immobiliare senza peraltro essere una condizione di validità del medesimo.

Sull'esistenza di tali oneri fra altro, il notaio deve rendere attente le parti in virtù dell'articolo 254 della legge tributaria del 21 giugno 1994 (LT) e dell'articolo 28a del regolamento del 22 maggio 1985 di applicazione della legge sul notariato (RLN)<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> P.H. Steinauer, *les droits réels*, vol. III 3a ediz, Berna 2003 n. 2692 ss., 2825.

<sup>8</sup> Es. LALIA, art. 107; Legge sulla conservazione del territorio agricolo, art. 11 cpv. 2. Per completezza, si aggiunga che la recente dottrina intravede pure mediante sottile distinzione, l'esistenza di IL indirette con iscrizione dichiarativa, ossia qualora il pegno nasca *extra tabulas* in base ad una decisione amministrativa di natura formatrice, iscrivibile a RF; P. Stähli, *Das Steuergrundpfandrecht*, pag. 75.

<sup>9</sup> Cfr. DTF 113 III 13 ss.; P. Piotet, ZBGR 1963, pag. 69 ss.; P.H. Steinauer, op. cit., n. 2842 ss; P. Stähli, *Das Steuergrundpfandrecht*, pag. 21.

<sup>10</sup> Si tratta della cosiddetta *Rechtbelehrung*, compito assegnato al notaio dal diritto federale, cfr. art. 215 cpv. 2 LT, 28a RLN; P. Stähli, *Das Steuerpfandrecht*, pag. 239 ss.

L'ipoteca legale senza iscrizione assicura la più efficace protezione al creditore, in quanto la garanzia sorge in modo immediato senza particolari formalità e con la massima tempestività (e quindi con possibili effetti anche sul rango), ed è opponibile a chiunque. D'altro lato, l'assenza della pubblicità assicurata dal registro fondiario si rivela essere una carenza per la sicurezza del diritto. La nuova formulazione dell'articolo 836 CC intende ovviare a tale svantaggio, enunciando al capoverso 1 il principio che l'IL è di natura costitutiva; e specificando al capoverso 2 che per le IL che nascono senza iscrizione a RF, è garantita, trascorso un determinato termine, la protezione dell'acquirente in buona fede.

## **2. Regolamentazione cantonale**

Una materia di tale densità non risulta esaustivamente regolata nella legislazione cantonale complementare; si rende pertanto ora indispensabile adattare quest'ultima alle nuove prescrizioni del CC in materia, preoccupandosi inoltre di migliorare l'attuale sistemica. A livello cantonale, l'ipoteca legale di diritto pubblico è evocata in primis dall'articolo 183 della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC), già modificato alcuni anni fa<sup>11</sup> a seguito di una sentenza del Tribunale federale formulata in senso restrittivo, volta a riservare l'istituto dell'IL esclusivamente a garanzia di crediti di natura pubblica di diritto cantonale o comunale, aventi una relazione particolare con l'immobile, nonché a favore di consorzi di varia natura, a garanzia dei contributi loro spettanti, eventualmente dotati di un rango privilegiato rispetto ad altri diritti di pegno<sup>12</sup>. Per queste IL non vige attualmente l'obbligo d'iscrizione a registro fondiario.

Varie leggi poi fondano per singoli crediti d'imposta una base legale specifica, ai fini di assisterli mediante garanzia reale, dando vita ad una gamma multiforme di pegni, la cui qualifica non sempre appare agevole da definire con certezza di primo acchito. La protezione offerta all'acquirente in buona fede (art. 973 CC), è in base al sistema odierno a priori esclusa per le IL dirette (extratabulari).

## **3. Mozione presentata il 2 dicembre 2002 dal deputato Gianoni**

In passato, la presenza di ipoteche legali di natura occulta è stata più volte messa in discussione da una parte della dottrina, avuto riguardo all'influenza che tali aggravati possono rivestire nell'ambito dello svolgimento delle transazioni. In merito veniva auspicata l'adozione di accorgimenti volti ad evitare di cogliere alla sprovvista ignari acquirenti, adusi affidarsi alle risultanze del registro fondiario ed a rafforzare la sicurezza del mercato immobiliare<sup>13</sup>. Va pure evidenziata la cospicua mole di leggi che ricorrono a questo strumento di garanzia tendente viepiù ad ampliarsi, istituendo regimi estremamente disparati e diversificati, tali da rendere difficoltoso delinearne uno schema univoco.

In questo contesto, va menzionata in particolare la mozione 2 dicembre 2002 del deputato Filippo Gianoni, successivamente ripresa da Fabio Regazzi, in punto all'adozione di norme chiare e uniformi in materia di ipoteche legali dirette e indirette a favore dell'ente pubblico, con la quale si richiedeva una serie di accorgimenti volti ad assicurare una maggiore uniformità e trasparenza nel settore, alla quale fece seguito il messaggio governativo

---

<sup>11</sup> Messaggio governativo n. 3262 del 26 gennaio 1988 in punto alla modifica degli art. 229 LT e 183 LAC; Rapporto commissionale n. 3262R del 7 giugno 1988, Atti del Gran Consiglio (AGC), sessione ordinaria primaverile 1988 vol. II, pag. 940-947.

<sup>12</sup> DTF 62 II 24 ss; DTF 110 II 236; DTF 122 la 355; RF 1999, pag. 53 ss.; cfr. inoltre DTF 106 II 81; DTF 112 II 322 (subordinazione dell'iscrizione a RF al pagamento di determinate imposte).

<sup>13</sup> J. Hofstetter, n. 26 ad art. 836 CC; J. Küng, Problematische Steuersicherung mittels gesetzlichen Grundpfandrechten, Der Schweizerische Treuhänder (ST), 2001, pag. 849 ss; S. Rageth, Kommentar rund um das gesetzliche Pfandrecht, (ST) 1991, pag. 37 ss; P. Stähli, Das Steuergrundpfandrecht, pag. 33.

n. 5603 dell'11 dicembre 2004, che pur condividendone gli intenti, preferiva rinunciare a proporre per allora misure concrete, in attesa del nuovo assetto in discussione nell'ambito della riforma in atto del CC, segnatamente:

- elenco esaustivo delle leggi cantonali che prevedono la garanzia tramite ipoteca legale;
- momento della nascita dell'ipoteca legale;
- possibilità di costituire un pegno collettivo;
- obbligo di iscrizione oltre un determinato importo;
- iscrizione dell'ipoteca provvisoria;
- termine di estinzione dell'ipoteca;
- prescrizione del credito garantito;
- rango dell'ipoteca rispetto agli altri pegni;
- divieto per l'ex proprietario di invocare il beneficio dell'articolo 41 della legge dell'11 aprile 1889 sulla esecuzione e sul fallimento (LEF).

Questi postulati risultano ora almeno parzialmente realizzati con la revisione dell'articolo 836 CC in esame, accogliendo sostanzialmente quanto proposto già nel precitato messaggio del Consiglio federale<sup>14</sup>, allorché per le ipoteche legali di diritto cantonale che nascono senza iscrizione, si esige la notifica a registro fondiario nel termine di quattro mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, rispettivamente di due anni dalla nascita dell'ipoteca legale onde renderla opponibile nei confronti di terzi acquirenti in buona fede, perlomeno per crediti con importi superiori a 1'000 franchi.

Tale sistema è ispirato in gran parte alla legislazione in vigore da tempo nel Cantone di Vaud, sulla scorta di uno studio commissionato a suo tempo al prof. Paul Piotet<sup>15</sup>.

Si tratta di una disposizione che non impedisce comunque al singolo cantone di emanare norme in senso più restrittivo, come è già il caso attualmente.

Va evidenziato come non appare compito agevole realizzare tutti i postulati della mozione, essendo estremamente vasta e variegata la legislazione cantonale in materia. Ci si limita qui a enunciare regole comuni unicamente per le IL di carattere diretto e senza toccare singole leggi, se non nella misura necessaria. Va pure osservato come un cospicuo numero di garanzie reali previste da varie leggi attinenti la restituzione di sussidi o il rimborso di costi legali anticipati dall'ente pubblico, dovrebbero rientrare più propriamente nel novero delle IL indirette, poste in essere a dipendenza di una decisione emanata da parte dell'autorità competente con effetto costitutivo.

### **III. PROCEDURA DI AGGIORNAMENTO PUBBLICA DELLE ISCRIZIONI A REGISTRO FONDIARIO (ART. 976C CC)**

Si intende mettere in atto una procedura celere per porre in esecuzione l'epurazione del registro fondiario da iscrizioni oramai prive di significato nel quadro delineato dal diritto federale. Tale facoltà era già menzionata, sia pure in modo stringato, nel regolamento cantonale. Si propone di incaricare l'Ufficio dei registri (UR) del luogo di situazione degli immobili interessati di postulare l'avvio della relativa procedura e di porla in atto. Le contestazioni contro l'operato del registro fondiario sono risolte in prima battuta per via amministrativa.

---

<sup>14</sup> FF 2007, 4881, n. 2.2.2.2.

<sup>15</sup> ZBGR 1963, pag. 65 ss.

#### **IV. PEGNI**

Si intende adattare le numerose leggi cantonali che prevedono l'ipoteca legale (art. 836 CC). Da un lato occorre adattare la LAC e la LT alla necessità di eseguire l'iscrizione anche per i pegni che nascono extra tabulas. Inoltre, si presenta l'occasione per rivedere le varie norme che prevedono delle IL per sussidi, contributi vari, interventi eseguiti dall'ente pubblico in sostituzione di privati, cercando di eliminare quelle ritenute di nessuna o scarso interesse pratico o mai utilizzate. Nel contempo per le altre si elabora un disciplinamento uniforme.

#### **V. IPOTECHE LEGALI NELLA LEGISLAZIONE TRIBUTARIA**

La legge tributaria del 21 giugno 1994 (LT) deve essere adeguata al nuovo articolo 836 CC. Oltre alle modifiche degli articoli che regolano l'istituto dell'ipoteca legale, si è reso necessario introdurre il nuovo istituto del deposito e il calcolo provvisorio per l'imposizione degli utili immobiliari.

##### **1. L'ipoteca legale fino al 2011**

L'istituto dell'ipoteca legale del fisco è disciplinato nel capitolo delle garanzie dagli articoli 252-254 LT. L'ipoteca legale nasce per legge contemporaneamente al credito fiscale che ne è garantito e decade se, entro cinque anni dalla crescita in giudicato delle tassazioni cui si riferisce, non è notificato al terzo proprietario del pegno il relativo conteggio. Con le norme vigenti, tenuto conto anche della prescrizione assoluta del diritto di tassare (art. 193 cpv. 5 LT) un terzo proprietario del pegno potrebbe teoricamente ricevere un conteggio d'ipoteca legale riferito a un'imposta risalente fino a venti anni prima.

Il regime in vigore fino al 2011 garantisce al Cantone e ai Comuni la riscossione integrale delle imposte legate agli immobili. È invece penalizzante nei confronti dei terzi proprietari dei pegni poiché essi devono assumersi il rischio di dover pagare le imposte garantite da ipoteca legale di precedenti proprietari del fondo. Per eliminare o ridurre questo rischio era stata prevista nella LT la possibilità, utilizzata frequentemente, di richiedere le attestazioni vincolanti (art. 252 cpv. 4 LT). Vi sono però stati dei casi documentati anche dai media nei quali gli acquirenti si sono trovati in difficoltà a causa delle ipoteche legali perché hanno dovuto sborsare importi considerevoli per imposte che non erano state pagate dai precedenti proprietari del fondo.

##### **2. Modifica articolo 836 del Codice civile svizzero**

Il cambiamento sostanziale introdotto dal nuovo articolo 836 CC è che le ipoteche legali del fisco per importi superiori a 1'000 franchi avranno validità nei riguardi dei terzi in buona fede unicamente se iscritte a registro fondiario entro quattro mesi dall'esigibilità del credito ed entro due anni dalla nascita del credito.

###### **a. Limite di 1'000 franchi**

La modifica della norma non ha alcuna influenza sulle ipoteche legali con un importo fino a 1'000 franchi che, come finora, saranno 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. Sebbene circa il 50% di tutte le tassazioni degli utili immobiliari (TUI) non superino i 1'000 franchi, il loro

importo complessivo è del tutto marginale (0.7% del totale). Il 43,9% delle imposte immobiliari cantonali delle persone giuridiche non superano 1'000 franchi ma rappresentano solo il 3,5% del totale. Ritroviamo la stessa situazione sul piano comunale: il 59,5% dei casi rappresentano l'8,3% delle imposte immobiliari totali.

L'importo di 1'000 franchi è in verità molto esiguo e comporterà la necessità d'iscrizione (e in seguito di cancellazione) a registro fondiario di un numero molto elevato d'ipoteche legali causando un notevole dispendio amministrativo per il Cantone, per i Comuni e per gli uffici dei registri. 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 ma di differenti imposte: imposte TUI (tante quante sono le vendite), imposta immobiliare comunale e cantonale (persone giuridiche), imposta sul reddito e sulla sostanza cantonale e comunale (persone fisiche), imposta sull'utile cantonale e comunale (persone giuridiche), imposta di successione e donazione, eccetera.

#### ***b. Terzi in buona fede***

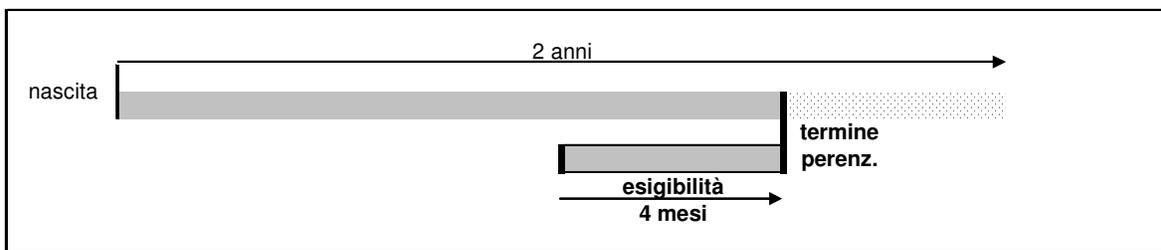
Le ipoteche legali sono comunque sempre opponibili al proprietario del fondo quando lo stesso s'identifica con il debitore delle imposte garantite da ipoteca legale. Ovviamente il conteggio dell'ipoteca legale dovrà essere notificato entro cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione.

La buona fede del terzo è data, per esempio, al terzo proprietario del pegno che ha acquistato l'immobile senza sapere che vi erano imposte impagate dell'alienante (o di un precedente proprietario) al beneficio dell'ipoteca legale. Questo dovrebbe escludere i casi in cui l'acquirente era informato o aveva tutti gli elementi per rendersi conto del rischio di dover pagare delle ipoteche legali, per esempio quando sono state richieste le attestazioni vincolanti, quelle nelle quali l'acquirente è persona vicina rispetto all'alienante (società che vende l'immobile al proprio azionista o presunto tale, stretta parentela fra alienante o acquirente, eccetera).

#### ***c. Entro quattro mesi dall'esigibilità del credito***

Il credito diventa esigibile al momento della decisione della tassazione (non è necessario che la decisione cresca in giudicato). L'esigibilità del credito d'imposta nasce 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, scadono immediatamente (art. 240 cpv. 5 LT). Il termine non muta anche se il contribuente ha ricevuto a tale data solamente un calcolo provvisorio dell'imposta oppure ha presentato un reclamo o un ricorso contro le tassazioni (art. 240 cpv. 6 LT).

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. Il termine di quattro mesi è talmente breve che in molti casi sarà impossibile l'iscrizione tempestiva dell'ipoteca legale a registro fondiario e negli altri casi vi sarà l'iscrizione senza che l'autorità fiscale abbia avuto il tempo necessario di accertare se il contribuente è intenzionato o meno a onorare il debito d'imposta e quindi a verificare se sussista la necessità di una tutela ipotecaria.

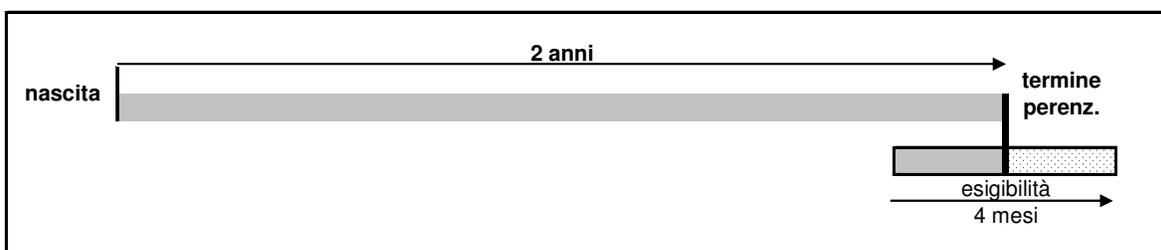


**d. Entro due anni dalla nascita del credito**

Il credito d'imposta nasce quando sono presenti le condizioni di assoggettamento alla relativa imposta. La caratteristica delle imposte periodiche è che il credito d'imposta nasce durante l'intero periodo fiscale perché i presupposti soggettivi e oggettivi si protraggono nel tempo. Per questo motivo è da ritenere che il termine previsto dall'articolo 836 capoverso 2 CC decorra 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 TUI, la nascita del credito corrisponde al giorno dell'iscrizione a registro fondiario o, negli altri casi, al giorno in cui è stipulato il contratto.

Tenuto conto del tempo occorrente per inoltrare la dichiarazione, effettuare l'accertamento, notificare la tassazione, incassare l'imposta, notificare il conteggio e iscrivere l'ipoteca legale, il termine di perenzione è invero troppo esiguo, al punto da rendere arduo se non impossibile l'iscrizione dell'ipoteca legale in tempo utile, per esempio:

- in grosse operazioni immobiliari dove di regola si vende la proprietà per piani sulla base di un progetto;
- in caso di proroga del termine d'inoltro delle dichiarazioni d'imposta.



**e. Ipoteche legali costituite prima del 2012**

Per evitare il considerevole sovraccarico di lavoro legato all'iscrizione di tutte le ipoteche legali cantonali costituite prima del 31 dicembre 2011 il legislatore ha introdotto il nuovo articolo 44 capoverso 3 al titolo finale del Codice civile secondo il quale tutte le ipoteche legali costituite prima del 31 dicembre 2011, potranno essere validamente iscritte a registro fondiario fino al 31 dicembre 2021, ammesso che il conteggio dell'ipoteca legale sia notificato entro cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione (art. 253 LT).

### **3. Obbligo di versare un deposito**

Le citate modifiche del CC causerebbero perdite consistenti dovute al mancato incasso d'imposte non più garantite da ipoteca legale. Per valutare i rischi potenziali bisogna considerare che mediamente sono notificate circa 8'000 tassazioni TUI l'anno, con un'imposta complessiva di 63 milioni di franchi (nel 2010 oltre 81 milioni di franchi). Per questi motivi è stato necessario introdurre il nuovo istituto del deposito che obbliga l'alienante a versare un deposito quando vi è un trasferimento assoggettato alla TUI. Il deposito ha il pregio di ridurre i rischi di perdite per il Cantone, i Comuni e il terzo proprietario del pegno. Difatti il versamento del deposito sarà liberatorio per quest'ultimo per tutte le imposte che garantisce.

#### **a. Funzionamento del deposito**

In occasione di un trasferimento immobiliare ai sensi della TUI l'alienante dovrà obbligatoriamente versare un deposito pari al 6% del valore di alienazione del fondo. In caso di vendita da parte di società a persone vicine, l'ammontare del deposito è da calcolare sul valore venale del fondo. In caso di vendita del pacchetto azionario la percentuale sarà da applicare al valore ricostruito dell'immobile e non al prezzo pagato delle azioni.

È data la possibilità di scegliere fra il versamento del deposito oppure il deposito di una garanzia bancaria irrevocabile. Questo per evitare che il deposito immobilizzi capitali necessari all'attività. Il versamento di questo capitale sarà remunerato con i tassi d'interesse fissati dal Consiglio di Stato.

Il mancato versamento del deposito o della garanzia comporterà una sanzione nei confronti dell'alienante. Inoltre resterebbe il diritto delle autorità fiscali di iscrivere le ipoteche legali. Sarà poi la giurisprudenza a decidere se eventuali ipoteche legali iscritte dopo il termine di perenzione saranno ancora opponibili all'acquirente a dipendenza di come sarà valutato il suo modo d'agire (in buona fede o in malafede).

I soggetti fiscali esentati dalla TUI (art. 126 LT) sono liberati dall'obbligo di deposito della garanzia.

Non si è ritenuto opportuno esigere il deposito in caso di trasferimenti per successione o per donazione perché l'imposta dipende in larga misura dal grado di parentela esistente fra il defunto e l'erede e rispettivamente fra il donante e il donatario. Difatti si va dall'esenzione dell'imposta per i discendenti e gli ascendenti in linea diretta e per il coniuge superstite fino un massimo d'aliquota pari al 41% del valore imponibile per non parenti. Vi sono poi particolarità tipiche di questa imposizione (usufrutto, sostituzioni fedecommissarie, universalità delle sostanze, precedenti devoluzioni, eccetera) che rendono problematico il calcolo preventivo dell'imposta. In mancanza di una sufficiente correlazione fra imposta di successione e donazione e valore di stima risulta praticamente impossibile stabilire una percentuale congrua in modo da garantire le imposte.

In caso di vendita all'incanto operata dall'ufficio di esecuzione e fallimenti, il deposito non può essere richiesto a causa delle regole di procedura del diritto federale sulla legge sull'esecuzione e sul fallimento (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. 157 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). Resta comunque all'autorità fiscale il diritto all'ipoteca legale.

Il deposito di garanzia sarà liberatorio verso il terzo proprietario del pegno (e non per il debitore d'imposta) per tutte le ipoteche legali (non solo per la TUI, ma anche per l'imposta immobiliare e le imposte dirette cantonali e comunali) costituite a decorrere dal 2012, fino alla data del trasferimento e che non erano già iscritte a registro fondiario.

Ciò avrà il pregio di mettere al riparo il terzo proprietario del pegno dal rischio di essere chiamato a pagare imposte garantite da ipoteche legali di precedenti proprietari del fondo acquistato. Sarà sufficiente trattenere dal prezzo di alienazione un importo corrispondente alle ipoteche legali iscritte a registro fondiario a quel momento e quelle non iscritte, costituite nel vecchio regime (fino al 2011) secondo l'attestazione vincolante. Il versamento del deposito di garanzia (o la garanzia bancaria) coprirà invece tutte le ipoteche legali costituite a partire dal 2012 (anche quelle con un ammontare inferiore ai 1'000 franchi). Con il deposito si annullerà il rischio che attualmente sopportano i terzi proprietari dei pegni.

#### ***b. Effetti del deposito***

Gli inconvenienti che comporterà la modifica del CC saranno fortemente mitigati dai seguenti vantaggi derivanti dal deposito:

##### Cantone, Comuni

- riduzione importante dei futuri rischi di perdite d'imposta al beneficio dell'ipoteca legale;
- numero molto inferiore di richieste d'iscrizione e di radiazione d'ipoteche legali a registro fondiario da inoltrare agli uffici dei registri;
- riduzione del tempo per calcolare, notificare il conteggio e incassare le ipoteche legali, evitando di complicare le attuali procedure;
- diminuzione dei reclami e ricorsi contro le quantificazioni delle ipoteche legali;
- incentivo del venditore a inoltrare con maggiore tempestività le dichiarazioni d'imposta e a procedere più celermente al pagamento delle imposte scoperte.

##### Terzo proprietario del pegno

- con un minimo di diligenza, in pratica non vi sarà più alcun rischio per l'acquirente di dover pagare ipoteche legali per imposte impagate dai precedenti proprietari del fondo;
- il deposito obbligatorio rafforza la posizione dell'acquirente verso l'alienante mal disposto a garantire le sue imposte;
- minor dispendio di tempo e difficoltà a verificare se le ipoteche legali conteggiate sono corrette.

##### Alienanti

- remunerazione del deposito in garanzia.

##### Uffici dei registri

- iscrizione a registro fondiario (e poi radiazione) di un numero molto inferiore d'ipoteche legali.

Complessivamente il versamento del deposito presenta dei vantaggi importanti. L'unico svantaggio potrebbe essere quello dell'immobilizzo di capitali degli alienanti, attualmente però questi importi sono trattenuti presso il notaio, a garanzia delle ipoteche legali. È inoltre data la possibilità di prestare una garanzia.

### c. *Percentuale applicata*

I rischi di perdite per il Cantone e per i Comuni con la soluzione del deposito garanzia dipendono evidentemente dall'ammontare dello stesso.

La tabella seguente (dati tassazioni TUI dal 1° gennaio 2005 al 27 settembre 2010, con l'applicazione delle aliquote TUI attualmente in vigore, riportati a un anno) illustra il grado di copertura a dipendenza della percentuale applicabile per determinare il deposito.

<u>Copertura imposta TUI (superiore a fr. 1'000) con garanzia% su valore di alienazione</u>					
	<b>Casi non coperti integralmente</b>		<b>importo potenz. scoperto</b>		<b>deposito medio mensile</b>
	casi	%	1000 fr.	%	1000 fr.
Senza garanzia	3'813	100,0	63'053	100,0	0
3%	1'522	39,9	16'269	25,8	5'229
4%	672	17,6	10'574	16,8	6'972
5%	392	10,3	7'493	11,9	8'715
<b>6%</b>	<b>289</b>	<b>7.6</b>	<b>5'415</b>	<b>8.6</b>	<b>10'459</b>
7%	215	5.6	4'017	6.4	12'202
8%	157	4.1	3'003	4.8	13'945
9%	120	3.1	2'294	3.6	15'688
10%	93	2.4	1'748	2.8	17'431

Agli importi legati alla TUI vanno aggiunti quelli inerenti alle altre imposte garantite dall'ipoteca legale.

La percentuale del 6% del valore di alienazione rappresenta la variante più equilibrata perché riduce sensibilmente i rischi per le autorità fiscali ma nel frattempo non richiede agli alienanti un deposito di garanzia eccessivo.

Difatti con un deposito del 6%:

- non sarebbero coperti integralmente il 7,6% dei casi con un'imposta TUI superiore a franchi 1'000; rispettivamente il 3,6% del totale dei casi TUI;
- non sarebbe garantita integralmente l'8,6% dei casi con imposta TUI superiore a franchi 1'000; rispettivamente l'8,5% dell'imposta TUI complessiva;
- l'importo annuo potenzialmente scoperto TUI è di circa 5,4 milioni di franchi cui vanno aggiunte le altre imposte garantite da ipoteca legale (imposta immobiliare, imposta sul reddito e sulla sostanza, imposta sull'utile che hanno una relazione particolare con l'immobile);
- i versamenti del deposito bloccherebbero un importo medio 10,4 milioni di franchi per ogni mese che intercorre fra la data di alienazione e quella di tassazione. Per esempio circa 63 milioni di franchi, da remunerare, se sono necessari mediamente 6 mesi per le tassazioni (10,459 x 6);
- nella maggior parte dei casi sarebbe possibile garantire anche le altre imposte (parzialmente o totalmente) garantite dall'ipoteca legale (imposta immobiliare, imposte dirette, eccetera).

### d. *Cantone di Vaud*

Da anni il Cantone di Vaud ha introdotto con successo nella sua legislazione tributaria l'obbligo di versare un deposito. In caso di alienazione di un immobile assoggettato alla TUI, le parti devono versare, al momento della compravendita di un fondo, il 5% del prezzo di vendita presso un ufficiale o un istituto specifico. Il versamento di quest'ultimo

importo, che funge da garanzia, esime quindi l'erario dall'iscrizione dell'ipoteca legale. La violazione di quest'obbligo prevede una multa e il diritto d'iscrizione delle ipoteche legali.

#### **4. Calcolo provvisorio TUI e iscrizione definitiva nel registro fondiario**

Qualora non fosse possibile effettuare la tassazione TUI in tempi ragionevoli è indispensabile che l'autorità fiscale possa notificare un calcolo provvisorio per la TUI, in modo che l'iscrizione delle ipoteche legali possa avvenire tempestivamente, nei casi seguenti:

- l'alienante non versa il deposito, nonostante l'obbligo imposto dalla legge;
- trasferimenti in cui si è esonerati dal versamento del deposito.

La norma prevede che anche l'alienante abbia il diritto di richiedere che sia allestito il calcolo provvisorio, per esempio nelle situazioni nelle quali l'ammontare del deposito appare sproporzionato rispetto alle imposte garantite. Il calcolo provvisorio TUI non è una tassazione e pertanto sarà allestito senza eseguire un accertamento particolare e contro lo stesso non sono dati i rimedi di diritto. Di regola l'utile imponibile sarà determinato con il calcolo provvisorio sulla base degli elementi certi. Le modalità dovranno essere regolate da una circolare per assicurare la parità di trattamento. Sulla base del calcolo provvisorio TUI sarà possibile, giusto l'articolo 252a LT, procedere all'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale a registro fondiario. Questo sistema è applicato nei Cantoni di Zurigo e Soletta. Dopo il calcolo provvisorio TUI seguirà sempre la tassazione definitiva.

#### **5. Attestazioni vincolanti**

I contribuenti, normalmente per il tramite del notaio rogante, hanno fatto largo uso di questa possibilità (art. 252 cpv. 4 LT) allo scopo di evitare all'acquirente del fondo di dover pagare le imposte rimaste impagate da precedenti proprietari del fondo. Fino al termine del periodo transitorio (fino al 31 dicembre 2021) il rilascio dell'attestazione vincolante per le ipoteche legali costituite prima del 1° gennaio 2012 ha ragione di esistere perché fino a tale data il terzo proprietario del pegno potrebbe essere chiamato a pagare ipoteche legali d'imposte rimaste impagate dai precedenti proprietari dei fondi risalenti a diversi anni prima (nella peggiore delle ipotesi fino a venti anni prima). Il rilascio di attestazioni vincolanti deve però essere previsto anche per le ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012 nei casi in cui non è stato versato il deposito o prestata la garanzia.

#### **6. Comuni**

Anche i Comuni sono chiamati a iscrivere le ipoteche legali di loro competenza. La possibilità che non riescano a iscrivere a registro fondiario le ipoteche legali (imposta immobiliare, imposte sul reddito e sulla sostanza, imposte sull'utile) nei termini di perenzione previsti è accentuata dal fatto che le imposte comunali si basano su quelle cantonali, con l'effetto di ridurre ulteriormente il tempo a disposizione per l'iscrizione. Anche per i Comuni, l'obbligo del versamento del deposito da parte dell'alienante riduce fortemente il rischio di subire perdite.

## 7. Passaggio dal sistema monistico a quello dualistico

Nel caso in cui il Cantone Ticino decidesse in futuro di tassare gli utili immobiliari con il sistema dualistico<sup>16</sup>, questo comporterà, con l'eccezione degli utili che saranno comunque imposti con la TUI, un ritardo nella notifica delle tassazioni e di conseguenza, dal punto di vista delle garanzie delle imposte, un peggioramento rispetto al sistema attuale.

Pertanto, anche nell'ipotesi di un eventuale cambiamento di sistema, si potranno limitare i rischi di perdite unicamente con il versamento obbligatorio del deposito.

## VI. IMPOSTA DI BOLLO

Come già rilevato la modifica legislativa del CC ha introdotto una nuova figura, segnatamente la cartella ipotecaria (CI) registrale, la quale è destinata a coesistere con l'attuale cartella ipotecaria documentale.

Dal messaggio del Consiglio federale si evince come la CI documentale conservi comunque la sua funzione di titolo atto e destinato a circolare che incorpora un credito garantendolo nel contempo con un pegno immobiliare<sup>17</sup>, tanto è vero che sulla base della modifica legislativa dell'11 dicembre 2009<sup>18</sup>, il nuovo articolo 843 CC (titolo marginale: *II. Tipi*) recita espressamente che la cartella ipotecaria è costituita come cartella ipotecaria registrale o come cartella ipotecaria documentale.

La CI registrale presenta così tutte le peculiarità di una (classica) cartella ipotecaria, ma rinunciando alla confezione dell'atto si viene a semplificare la situazione giuridica posta in essere. Viene infatti eliminata la dualità fra titolo cartolare e registro fondiario e dunque per ogni operazione ad essa legata (costituzione, trasferimento), ma anche per la determinazione dei contenuti della CI risulta determinante (unicamente) quanto menzionato a registro fondiario, nascendo la CI registrale appunto in virtù dell'iscrizione nel registro fondiario (art. 857 cpv. 1 CC secondo la predetta modifica di legge).

I due tipi di CI sussisteranno dunque parallelamente, con la differenza che una modifica del rapporto giuridico avrà come conseguenza l'iscrizione della modifica nel registro fondiario (CI registrale: articolo 852 cpv. 1 CC nel suo nuovo tenore) oppure la menzione della modifica anche nel titolo per quanto riguarda la CI documentale (art. 852 cpv. 2 CC nel suo nuovo tenore).

Per quanto attiene l'imposta di bollo, è d'uopo premettere che la vigente normativa inerente l'imposizione delle CI con il bollo cantonale risale al primo gennaio 1997 e interessa(va) giocoforza unicamente la cartella ipotecaria nella sua forma tradizionale così come è conosciuta e usata ai giorni nostri. Si rileva che comunque l'imposizione delle CI, come pubblico strumento, risale al 16 giugno 1966.

La modifica legislativa del CC ha previsto che tutti i negozi, che prescrivono la costituzione di ogni tipologia di pegno immobiliare, sarà soggetta all'atto pubblico<sup>19</sup>.

Appare quindi razionale procedere alla modifica della legge del 20 ottobre 1986 sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici (LBol) relativa all'imposizione delle cartelle ipotecarie eliminando l'imposizione speciale della CI e prevedendo

---

<sup>16</sup> Con il sistema dualistico l'imposizione attraverso la TUI avviene unicamente per gli utili derivanti da immobili appartenenti alla sostanza privata, mentre quelli relativi gli immobili aziendali (persone fisiche) e quelli delle persone giuridiche, saranno assoggettati alla normale imposta ordinaria sul reddito o sull'utile.

<sup>17</sup> FF 2007 4884.

<sup>18</sup> FF 2009 7651.

<sup>19</sup> Nuovo art. 799 cpv. 2 CC, FF 2007 4878.

l'assoggettamento all'imposta di archivio notarile, ritenuto che viene costituita in forma di atto pubblico.

Si evidenzia altresì che la legge viene modificata, per quanto attiene l'esenzione e la tassa di archivio, al fine di adeguarsi a dei cambiamenti di altri ordinamenti, segnatamente il formale riconoscimento in Svizzera dell'istituto del trust, con l'adesione alla convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985<sup>20</sup> relativa alla legge applicabile ai trust e al loro riconoscimento, l'entrata in vigore della legge federale del 3 ottobre 2003 sulla fusione (LFus)<sup>21</sup> e gli sviluppi in ambito civile e tributario nell'ambito delle convenzioni matrimoniali.

## **VII. ADATTAMENTO DELLE LEGGI ATTINENTI L'IMPOSIZIONE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI**

Si impone di porre in particolare la legge del 16 ottobre 2006 sulle tariffe per le operazioni nel registro fondiario (LTRF) e la legge cantonale sul bollo in consonanza con le nuove disposizioni del CC, cogliendo l'occasione per colmare delle lacune evidenziate nel tempo (vedi capitolo VI).

## **VIII. CONSULTAZIONE**

La tematica derivante dalla nuova versione dell'articolo 836 CC, unitamente alla mozione Gianoni ed al relativo messaggio governativo, è stata oggetto di consultazione fra i dipartimenti interessati. Da essa è scaturita una serie di proposte di aggiornamento. Si trattava di verificare se le ipoteche legali nelle leggi cantonali vengono utilizzate, se hanno un'utilità pratica e se vi è un interesse per il mantenimento di questi istituti. Lo scrivente Consiglio ritiene infatti auspicabile togliere dalla legislazione le norme sulle ipoteche legali inutilizzate. La Divisione delle contribuzioni, dal canto suo, quale istanza maggiormente toccata dalla modifica, ha ritenuto di istituire un gruppo di lavoro per approfondire gli aspetti fiscali della LT.

## **IX. SULLE SINGOLE NORME**

### **1. Legge di applicazione e di complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911 (LAC)**

#### **Articoli 183-183e**

La modifica legislativa del CC impone innanzitutto di adattare l'attuale articolo 183 LAC alle esigenze poste dal diritto federale, migliorando nel contempo la sistematica vigente, nel senso di introdurre alcuni principi di base validi per le ipoteche legali dirette di diritto cantonale e rinviando per il resto alle regolamentazioni delle singole leggi, nell'intento di garantire un quadro più omogeneo ed uniforme, concepito per le ipoteche legali di natura occulta, con o senza iscrizione. La nuova formulazione dell'articolo 836 CC ha per scopo di instaurare oltre che maggior chiarezza, da un lato un'accresciuta sicurezza nelle transazioni e di conferire affidabilità alle risultanze del registro fondiario, per vocazione destinato a risultare esaustivo nell'enunciazione dei diritti reali, data la protezione istituita

---

<sup>20</sup> FF 2006 517 e 575.

<sup>21</sup> FF 2000 3765; FF 2003 5835.

nei confronti di terzi in buona fede (art. 973 CC). Dall'altro poi, si pone a carico dell'ente pubblico l'onere di dar prova di diligenza nel far valere e notificare i propri diritti, anche se ciò comporta un onere supplementare non indifferente di carattere amministrativo.

In sostanza, si deve ritenere che la nuova versione dell'articolo 836 capoverso 2 CC, pur senza mutare le premesse per la venuta in essere delle IL dirette di diritto pubblico, sottende ora l'esigenza per queste ultime di procedere ad un'iscrizione a registro fondiario di carattere dichiarativo, atteso che la mancata notifica a registro fondiario per importi superiori a 1'000 franchi, pur non comportando tout court l'estinzione dell'IL, la rende inopponibile a terzi (acquirenti o titolari di diritti reali limitati) subentrati in buona fede al proprietario originario una volta trascorsi i termini stabiliti dalla norma. A differenza del sistema già in atto nel Cantone di Vaud, nel quadro del nuovo articolo 836 CC cui pure vi si è ispirato, il principio della buona fede non interviene infatti con effetto immediato. Da notare poi, che anche l'obbligo di iscrizione a registro fondiario non costituisce una tutela assoluta nei confronti dei terzi, in particolare per quanto attiene l'imposta sugli utili immobiliari<sup>22</sup>.

Per il resto, agli articoli 183 e seguenti LAC, si precisa meglio la portata dell'IL (innanzitutto il campo di applicazione; il momento della nascita e l'oggetto dell'IL; gli effetti dell'iscrizione a RF per importi superiori a 1'000 franchi, nonché il rango ordinariamente detenuto; le premesse per l'iscrivibilità; la facoltà di iscrizione provvisoria tramite annotazione [art. 183d cpv. 2 LAC]), al fine di permettere all'ente titolare del credito di salvaguardare i propri diritti nel rispetto dei termini invero ristretti stabiliti dalla legge. Si tratta di una misura già da tempo presente, sia pure in modalità diverse, nei Cantoni di Vaud e dei Grigioni<sup>23</sup>. In pratica, ciò potrà avvenire producendo a registro fondiario un conteggio dell'imposta con gli estremi della tassazione, e specificando il credito assistito dall'IL, anche se non ancora cresciuto in giudicato. Inoltre, si definiscono le condizioni di radiazione dal registro fondiario (art. 183e LAC). L'accenno al pegno collettivo di cui all'articolo 183 capoverso 1 LAC tiene conto del fatto che un'unica pretesa riferita ad un tributo pubblico può essere relazionata a più immobili, ciò che giustifica che ciascuno di essi concorra a garantirne ad un tempo il pagamento. Va osservato invero come in merito alla relativa applicazione la dottrina non sia univoca<sup>24</sup>. Restano al riguardo riservate le restrizioni poste dalla legge sul diritto fondiario rurale (art. 74 LDFR). Tale soluzione è conosciuta attualmente dalle legislazioni dei Cantoni di Vaud e del Vallese<sup>25</sup>.

#### **Articolo 184**

Appare oramai inutile, atteso che la modifica del CC ha abrogato le disposizioni relative alla rendita fondiaria (art. 847 e seguenti CC).

<sup>22</sup> A. Pedroli, RDAT I-1995, pag. 541.

<sup>23</sup> Art. 133 cpv. 3 Legge d'introduzione al Codice civile svizzero del 12 giugno 1994 (GR).

<sup>24</sup> J. Hofstetter, n. 22 ad art. 836 CC; D. Piotet, TDPS, Droit cantonal complémentaire, n. 677, pag. 221; P. Piotet, ZBGR 1963, pag. 82; A. Zucker, Op. cit., pag. 78; restrittivo: A. Pedroli, RDAT I-1995, n. 7.1, pag. 538; esemplificazioni: S. Abbet, RDAF II-2009, pag. 412, P. Stähli, BN 2002, n. 4.1.3, pag. 288; P. Stähli, Das Steuergrundpfandrecht, n. 4.7.3.4, pag. 141 ss.

<sup>25</sup> Art. 189 cpv. 1 Loi d'introduction dans le canton de Vaud du Code civil suisse du 30 novembre 1910; art. 177 cpv. 2; Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 25 März 1998 (VS).

## **2. Legge sul registro fondiario del 2 febbraio 1998 (LRF)**

La revisione del libro quarto del CC, accompagnata da un rifacimento integrale del regolamento per il registro fondiario - in futuro denominato ordinanza sul registro fondiario (ORF) - impone tutta una serie di adeguamenti, tenuto anche conto del sempre accresciuto ricorso ai mezzi informatici (art. 5, 14 cpv. 2, 41 e 46 LRF). Vengono pure introdotti alcuni adattamenti terminologici e referenziali (art. 20, 42 cpv. 3 e 47 LRF).

### **Articolo 16**

Si rende necessario menzionare la possibilità di costituire cartelle ipotecarie registrali anche per il registro fondiario provvisorio. La rendita fondiaria è soppressa dalla modifica del CC. Pertanto, occorre adattare la disposizione, come pure gli articoli 17 e 21 LRF.

### **Articolo 45a**

Il diritto federale, mediante l'ORF, autorizza i cantoni a disciplinare le modalità di comunicazione e di effettuazione delle transazioni con gli uffici dei registri per via elettronica.

Da qualche tempo sotto l'egida della Confederazione, è allo studio poi un progetto di ampio respiro volto a permettere il commercio elettronico con gli UR, anche per il tramite dell'eventuale ausilio di intermediari esterni alle varie amministrazioni cantonali. Nell'ambito degli sforzi profusi dalla Confederazione per una interattività a livello svizzero sono oggi al vaglio varie ipotesi, e ancora non si delinea chiaramente un assetto definitivo. Si prevede pertanto di istituire la facoltà di mettere in futuro a disposizione i dati di registro fondiario attraverso una piattaforma riconosciuta, conformemente all'ORF. Per il resto si demanda la materia al regolamento.

### **Articolo 45b**

La regolamentazione federale (art. 27 ORF) autorizza i cantoni a rendere pubblici i dati iscritti a mastro liberamente accessibili (art. 970 cpv. 2 CC), tramite internet. La disposizione permette di ricorrere a tale scopo agli strumenti previsti dalla Legge sulla geoinformazione.

### **Articolo 51a**

Appare consigliabile regolare per legge nelle linee fondamentali la procedura di aggiornamento pubblica istituita dal nuovo articolo 976c CC. Il legislatore federale ha infatti avvertito la necessità di promuovere nell'ambito di un determinato comprensorio un'epurazione delle iscrizioni, segnatamente servitù, annotazioni e menzioni che col tempo hanno perso di importanza o appaiono desuete. Tale situazione si riscontra anche nel nostro cantone, soprattutto in zone a ridosso di importanti nuclei abitativi, che hanno conosciuto col tempo una profonda evoluzione, trasformandosi da aree a vocazione agricola in insediamenti residenziali. I vari riporti vennero spesso allora eseguiti senza una valutazione critica ed approfondita della reale portata di tali iscrizioni. Inoltre in tali casi si constata talora la presenza di servitù datate volte in origine a regolare in modo ordinato le modalità di sviluppo edilizio, a cui ha fatto seguito un'intensa opera di parcellazione e di urbanizzazione. Spesso tali iscrizioni appaiono ora confuse, ridondanti o superate a seguito dei nuovi disciplinamenti urbanistici.

In merito si demanda all'ufficio dei registri del luogo di situazione la facoltà di richiedere l'avvio della procedura di epurazione all'autorità di vigilanza. In caso di approvazione, l'ufficio medesimo è incaricato di eseguire le necessarie verifiche e di sottoporre agli interessati le opportune modifiche nelle iscrizioni. Se del caso sarà pure possibile

completare l'iscrizione di servitù con degli schizzi planimetrici destinati al termine della procedura a far parte integrante delle risultanze di registro. In corso di procedura è prevista un'apposita menzione di carattere informativo.

### **3. Legge sulle tariffe per le operazioni nel RF del 16 ottobre 2006 (LTRF)**

Anche la LTRF deve essere adeguata alle nuove disposizioni del CC. Inoltre, si coglie l'occasione per introdurre ulteriori adattamenti apparsi col tempo necessari.

#### **Articolo 12**

È oramai tempo di introdurre una norma specifica per i trapassi a seguito di mutamenti di regime patrimoniale fra coniugi (in analogia all'imposta sugli utili immobiliari), formalizzando essenzialmente una prassi in uso da molti anni pur sprovvista di base legale, attualmente configurata con modalità differenziate, precisandone la portata alla quota corrispondente all'imposta indiretta sui traffici giuridici, ponendosi in linea con altri cantoni<sup>26</sup>.

Lo stesso si impone per i casi di esenzione prevista per acquisti da parte di enti di pubblica utilità, regola oggi formulata in modo poco chiaro e generico e quindi applicata in modo difforme, ispirandosi a concetti presenti nella legislazione tributaria, in particolare in materia successorale<sup>27</sup>. Occorre pure adattare in conseguenza l'articolo 36.

#### **Articolo 19**

In occasione dell'ultima modifica della LTRF, si è deciso di assoggettare alla stregua di un normale trasferimento la costituzione e la cessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente. Si è però omessa qualsiasi indicazione in merito alle modalità di calcolo in caso di versamento di un canone periodico. L'esperienza degli anni successivi ha dimostrato come tale lacuna si riveli fonte di notevole insicurezza e di frequenti contestazioni. Attualmente si tende a procedere di norma ad una capitalizzazione del canone sulla scorta delle tabelle Stauffer/Schaetzle, ma si rivela comunque arduo enucleare una formula generale data la complessità della materia e la molteplicità di fattori variabili di calcolo. Si propone pertanto di introdurre una norma ispirata a quella vigente nel Cantone di Berna (art. 7 cpv. 1 HPG), che, sebbene per certi versi discutibile per la sua schematicità, ha il pregio di conseguire una notevole semplificazione, ponendo inoltre dei parametri impositivi relativamente moderati, se raffrontati alle tabelle suindicate. In caso di cessione in corso di contratto poi, la ripresa del canone convenuto per l'uso del fondo non verrà nuovamente imposta, qualora ciò sia già avvenuto in occasione della costituzione del diritto.

#### **Articolo 20**

Si menziona accanto agli adeguamenti effettuati a registro fondiario a seguito di subingresso del debitore, anche le operazioni necessarie per la trasmissione della cartella ipotecaria registrata o per la costituzione di diritti reali sulla medesima (art. 858 e 859 CC).

#### **Articolo 22**

Si propone di estendere la norma a tutte le operazioni di trasformazione di pegno.

---

<sup>26</sup> R. Gani, Le transfert d'immeubles dans le cadre de la liquidation des rapports patrimoniaux, RADF II-2009, pag. 2 ss.

<sup>27</sup> S. Barbuscia-Genini, Esenzione di persone giuridiche che perseguono scopi pubblici o di pubblica utilità, RDAT I-2008, pag. 325 ss.

### **Articolo 23**

È opportuno prevedere un'aliquota mitigata per l'iscrizione di IL di diritto privato.

Si tratta innanzitutto di ipoteche legali dirette, delle quali il CC esige ora l'iscrizione a registro fondiario a tutela dei terzi in buona fede (art. 808 cpv. 3, 810 cpv. 2, 819 CC). Si ritiene di estendere la norma anche alle IL indirette del CC, in quanto la funzione del pegno appare limitata e non riutilizzabile. La Camera di diritto tributario in passato aveva ritenuto di per sé giustificato un trattamento di favore per iscrivere IL ex articolo 837 CC (ipoteca del venditore), rilevando però l'assenza di una base legale corrispondente<sup>28</sup>.

### **Articolo 24**

Si estende la disposizione anche all'annotazione di un'IL provvisoria.

### **Articolo 25**

L'articolo 25 va reso ora applicabile anche alle cartelle ipotecarie registrali, sebbene non vi sia emissione di un titolo.

### **Articolo 26a**

A seguito di una recente sentenza della Camera di diritto tributario (n. 80.2010.63 del 9 maggio 2011), si è evidenziata una lacuna nella legge attuale, relativa all'imposizione del riporto di pegni in occasione del frazionamento e della costituzione di PPP. La disposizione intende ovviare a tale inconveniente.

### **Articolo 27**

Quando l'iscrizione provvisoria è dichiarata definitiva per accordo intercorso fra le parti o per sentenza giudiziaria, viene applicata la tassa di cui all'articolo 23.

### **Articolo 33**

Appare opportuno innalzare il limite massimo per le tasse in materia di rigetto, oggi non più adeguato in casi particolarmente laboriosi.

### **Articolo 38a**

La norma disciplina la possibilità di trasmissione di dati detenuti da parte di altre unità amministrative, onde permettere un corretto espletamento dei compiti assegnati dalla legge, nonché l'obbligo di segnalazione da parte della magistratura onde reprimere eventuali infrazioni, (art. 38), incombenza oggi giorno piuttosto complessa, attesa la difficoltà pratica di accedere alle informazioni occorrenti. Si tratta di una lacuna evidenziatasi dopo l'attribuzione all'autorità fiscale dell'imposizione in tema di utili immobiliari, intervenuta con la vigente legge tributaria del 21 giugno 1994, originando analoghe difficoltà anche per la percezione dell'imposta di bollo sull'archivio notarile.

---

<sup>28</sup> RtiD I-2004 n.2t, cons. 4.8, pag. 290.

## 4. Legge tributaria

### Articolo 50

È proposta l'abrogazione della seconda frase del capoverso 1 "La pretesa fiscale nasce con l'inizio del periodo fiscale" per due motivi:

- nella sistematica della LT l'aspetto della pretesa fiscale non concerne prettamente il periodo fiscale, è semmai un aspetto legato alla riscossione delle imposte;
- l'affermazione che "la pretesa fiscale nasce con l'inizio del periodo fiscale" non è propriamente corretta, poiché la caratteristica delle imposte periodiche è proprio quella che il credito d'imposta nasce durante l'intero periodo fiscale, perché i presupposti soggettivi e oggettivi si protraggono nel tempo. Questa modifica, in relazione al termine previsto dal nuovo articolo 836 capoverso 2 CC ("*entro due anni dalla nascita dello stesso*") è importante perché determina il momento dal quale inizia a decorrere il termine.

Poiché nemmeno la legge federale del 14 dicembre 1990 sull'imposta federale diretta contiene una disposizione specifica sulla nascita della pretesa fiscale, si è deciso di stralciare tout court la seconda frase del capoverso 1, in quanto la concezione di nascita della pretesa fiscale per le imposte periodiche è già definita dalla giurisprudenza.

### Articolo 216a

Il nuovo articolo fornisce la base legale all'autorità di tassazione per emettere un calcolo provvisorio per l'imposta sugli utili immobiliari.

Nei casi in cui è stato versato il deposito, l'autorità fiscale non avrà alcun interesse a notificare un calcolo provvisorio dell'imposta sugli utili immobiliari (TUI) poiché, giusta il capoverso 4 del nuovo articolo 253a LT, il versamento è liberatorio nei confronti del terzo proprietario del pegno per l'imposta TUI.

Quando invece non è stato versato il deposito vi potrebbero esserci delle situazioni dove l'alienante diligente è impossibilitato a spedire la dichiarazione TUI corretta e completa in tempo utile poiché ad esempio, non dispone ancora di tutti i documenti necessari per giustificare il valore d'investimento. In assenza della possibilità di notificare un calcolo provvisorio, l'autorità fiscale sarebbe costretta ad accelerare le procedure di tassazione e d'incasso, nella consapevolezza che in molti casi sarebbe impossibile rispettare i termini per iscrivere l'ipoteca legale.

Sulla base del calcolo provvisorio TUI sarà possibile, giusta l'articolo 252a, iscrivere l'ipoteca legale a registro fondiario. L'iscrizione definitiva, basata sul calcolo provvisorio, rappresenterà l'importo massimo garantito da ipoteca legale. Il debito effettivo sarà poi determinato con la successiva tassazione cresciuta in giudicato.

Il calcolo provvisorio TUI potrà essere richiesto anche da contribuenti che, con l'alienazione, possono dimostrare di avere conseguito una perdita o un utile minimo, anche se non sarà perfettamente quantificabile al momento del calcolo. Lo scopo dovrebbe essere quello di ottenere la liberazione totale o di una parte del deposito in garanzia versato. È il caso per esempio di contribuenti che sono stati costretti a svendere il proprio oggetto immobiliare a causa di un dissesto finanziario.

Al calcolo provvisorio TUI farà sempre seguito la tassazione definitiva.

## **Articolo 252**

La modifica dell'articolo 252 LT è dovuta alla necessità di specificare il tipo di imposte che sono al beneficio dell'ipoteca legale e, in seguito ai nuovi disposti, il contenuto dell'attestazione vincolante dal 2012.

Il capoverso 1 è stato completato con l'indicazione delle imposte che beneficiano dell'ipoteca legale. La norma risulta così più chiara riducendo lo spazio interpretativo presente nell'articolo vigente. Il tipo di imposte elencato è in perfetta sintonia con la giurisprudenza consolidata in tema d'ipoteca legale.

È stato tolto il riferimento della durata di cinque anni dalla crescita in giudicato perché è già indicato al capoverso 3.

Il capoverso 5, da mettere in relazione con il capoverso 4, precisa che le attestazioni vincolanti riguarderanno in particolare:

- fino al 31 dicembre 2021, tutte le imposte al beneficio dell'ipoteca legale costituite prima del 1° gennaio 2012. Tutte queste imposte sono opponibili anche al terzo proprietario in buona fede, fino al 2021, a patto che il conteggio dell'ipoteca legale sia stato notificato entro 5 anni dalla crescita in giudicato delle relative tassazioni;
- in caso di mancato versamento del deposito in garanzia (o prestazione della garanzia) tutte le imposte al beneficio dell'ipoteca legale costituite dopo il 1° gennaio 2012.

Le attestazioni vincolanti hanno ragione di continuare a essere rilasciate perché permetteranno anche in futuro di ridurre il rischio che il terzo proprietario del pegno sia chiamato a versare imposte che sono al beneficio dell'ipoteca legale e che sono rimaste impagate dall'alienante o da precedenti proprietari. Inoltre, in caso di mancato deposito, come avviene attualmente, saranno rilasciate a richiesta anche attestazioni indicative concernenti l'imposta TUI non ancora nata poiché il trasferimento non è ancora avvenuto. Quest'attestazione, sulla base del principio della buona fede, sarà vincolante verso il terzo proprietario del pegno solamente nella misura in cui i dati comunicati sono completi e corrispondenti agli accertamenti che saranno eseguiti dall'autorità di tassazione.

Il capoverso 6 richiama l'articolo 253a LT perché, in caso di versamento del deposito in garanzia (o di prestazione della garanzia bancaria) il Cantone Ticino e i Comuni si asterranno dall'opporre, al terzo proprietario del pegno, le ipoteche legali costituite dal 1° gennaio 2012, che non erano ancora iscritte a registro fondiario al momento del trasferimento.

## **Articolo 252a**

Dopo la notifica del calcolo provvisorio della TUI (art. 216a LT), in caso di mancato pagamento dell'importo, sarà possibile richiedere l'iscrizione dell'ipoteca legale nel registro fondiario entro i termini.

## **Articolo 253a**

L'articolo 253a LT prevede l'obbligo del versamento di un deposito introdotto in seguito alla modifica dell'articolo 836 CC. Il versamento del deposito è liberatorio per il terzo proprietario del pegno per tutti i debiti generati dalle ipoteche legali costituite dal 2012 e che non sono iscritte a registro fondiario al momento del trasferimento.

Il capoverso 1 prevede l'obbligo di versare un deposito in garanzia quando vi è un trasferimento di proprietà immobiliari e qualsiasi negozio giuridico i cui effetti sono equivalenti a un trasferimento di proprietà, in particolare nei casi di cui all'articolo 124 capoverso 2 LT (compravendite immobiliari, permuta, scioglimento delle proprietà

collettive, cessioni di diritti di compera, apporti a una società, alienazioni di azioni di quote di società immobiliari, espropriazioni, eccetera).

La percentuale del 6% è stata determinata sulla base delle indicazioni risultate dalle tassazioni effettuate dal 1° gennaio 2005 e dovrebbe offrire una copertura ragionevole dei rischi, considerato che il deposito è liberatorio per il terzo proprietario del pegno non solamente per la TUI ma anche per tutte le imposte garantite da ipoteca legale costituite dal 2012, che non risultano iscritte a registro fondiario al momento del trasferimento del fondo.

Il valore di alienazione utilizzato per il calcolo del deposito non dovrebbe presentare alcun problema nella maggior parte dei casi, ossia in caso di compravendite fra terzi, poiché corrisponde al valore di alienazione figurante sul rogito. In ogni caso farà stato la controprestazione effettiva pagata dall'acquirente per entrare in possesso del fondo.

In generale, va preso quale riferimento il valore di alienazione determinato con l'imposta TUI, in particolare:

- compravendite immobiliari fra terzi, la controprestazione ricevuta che dovrebbe corrispondere a quanto risulta dall'atto notarile;
- compravendite fra azionisti o persone vicine e società, il valore venale del fondo, tenuto conto della prestazione valutabile in denaro o dell'apporto;
- trapasso pacchetti azionari, il valore ricostruito del fondo immobiliare trasferito e non l'importo pagato per l'acquisto delle azioni;
- permutate, il valore venale del fondo ricostruito permutato;
- cessioni di diritti, espropriazioni, eccetera, l'importo pagato quale controprestazione.

In luogo di versare il deposito in garanzia, è prevista la possibilità di prestare una garanzia bancaria irrevocabile dello stesso importo per evitare che i promotori immobiliari possano essere penalizzati dall'immobilizzo di capitali. Laddove il deposito richiesto appare sproporzionato rispetto alle imposte che garantisce, sarà data la possibilità all'alienante di richiedere una riduzione del deposito da versare o già versato. La possibilità, in base al nuovo articolo 216a LT, di richiedere il calcolo provvisorio TUI va in questa direzione. La circolare d'applicazione tratterà in dettaglio anche questo aspetto.

Nel capoverso 2 è previsto il termine entro il quale deve essere versato il deposito oppure prestata la garanzia. Il termine di 30 giorni è stato concepito per dare il tempo all'alienante di richiedere, se del caso, la riduzione dell'importo.

Nel capoverso 3 sono elencati i casi in cui l'alienante è dispensato dal versamento.

Alla lettera a si stabilisce l'esonero del versamento del deposito in garanzia quando l'alienante è esente dall'imposta TUI ai sensi dell'articolo 126 LT (la Confederazione, il Cantone, i Comuni, le Parrocchie e i Patriziati del Cantone, eccetera).

Giacché questi soggetti sono esenti da tutte le imposte al beneficio dell'ipoteca legale non avrebbe alcun senso richiedere un deposito in garanzia.

Alla lettera b è previsto l'esonero dall'obbligo di versare il deposito nei casi in cui l'imposizione degli utili immobiliari è differita dalla TUI:

- trasferimenti per successione o donazione (art. 125 lett. a LT);
- trasferimenti fra coniugi (art. 125 lett. b LT);
- scioglimento di comunioni ereditarie o altre proprietà collettive (art. 125 lett. c LT);
- ricomposizione particellare (art. 125 lett. d LT);
- ristrutturazioni (art. 125 lett. e LT).

Non è invece previsto l'esonero dal pagamento del deposito nei casi di reinvestimento (art. 125 lett. f LT) e reinvestimento di un'abitazione primaria sostitutiva (art. 125 lett. g LT) perché in questi casi, al momento della vendita, non vi sono ancora le condizioni soggettive e oggettive per beneficiare del differimento. Il reinvestimento, ammesso che si concretizzi, potrà poi essere totale o parziale. In questi casi l'alienante, appena saranno realizzate le condizioni materiali per il differimento TUI, potrà richiedere all'ufficio di tassazione l'allestimento di un calcolo provvisorio TUI ai sensi dell'articolo 216a LT e, sulla base di questo, una riduzione dell'ammontare del deposito.

Alla lettera c sono previsti i casi di vendita all'incanto operata dall'Ufficio esecuzione e fallimenti. In questi casi il deposito non può essere richiesto a causa 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. 157 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).

In questi casi al Cantone e ai Comuni rimane evidentemente il diritto all'ipoteca legale.

Nel capoverso 4 sono elencati gli effetti del versamento del deposito o della prestazione della garanzia. Difatti la contropartita del versamento del deposito è di avere l'effetto liberatorio per il terzo proprietario del pegno (l'attuale acquirente) per tutte le ipoteche legali costituite dal 1° gennaio 2012 fino alla data del trasferimento e che non erano iscritte a registro fondiario. Ossia:

- imposta sugli utili immobiliari;
- imposta immobiliare;
- imposta sull'utile, sul reddito e sulla sostanza, per la parte con una relazione particolare con l'immobile.

In caso di versamento del deposito il Cantone e i Comuni non potranno pertanto opporre al terzo proprietario del pegno e iscrivere a registro fondiario le citate ipoteche legali, compresa quella relativa all'imposta immobiliare TUI.

Nel capoverso 5 è indicato chiaramente come sarà utilizzato il deposito, ossia si attingerà al deposito per incassare le imposte garantite da ipoteca legale (non iscritte, costituite dal 1° gennaio 2012 fino alla data del trasferimento) che sono scadute e nella misura in cui risultano scoperte. Poiché il deposito è liberatorio per il terzo proprietario del pegno, vi è la possibilità che in qualche caso l'importo sia insufficiente a coprire tutte le imposte al beneficio dell'ipoteca legale. In questa ipotesi l'importo è da ripartire fra il Cantone e i Comuni in proporzione all'ammontare delle relative imposte al beneficio dell'ipoteca legale garantite dal deposito (imposta TUI, imposta immobiliare, imposta sull'utile, imposta sul reddito e sulla sostanza). In caso di eccedenza, questa sarà utilizzata per il pagamento delle altre imposte al beneficio dell'ipoteca legale. Qualora risultasse un'ulteriore rimanenza, con il consenso del contribuente, potrebbe essere utilizzata per saldare le restanti imposte cantonali e comunali oppure sarà rimborsata al contribuente stesso. Gli aspetti di dettaglio sulla ripartizione del deposito saranno poi regolati in un'apposita circolare emanata dalla Divisione delle contribuzioni.

Nel capoverso 6 si stabilisce il principio della remunerazione del deposito con le modalità e i tassi che saranno stabiliti dal Consiglio di Stato con il relativo decreto esecutivo.

Nel capoverso 7 è prevista la durata del deposito. Forzatamente il deposito resta in essere fintanto che non saranno prescritti i relativi crediti d'imposta garantiti dalle ipoteche legali. In caso contrario potrebbero esservi imposte garantite da ipoteca legale che però non

potranno più essere opponibili ai terzi proprietari dei pegni che in buona fede si sono affidati al registro fondiario perché il termine sarà perentorio.  
È però evidente l'interesse dell'autorità a liquidare il più presto possibile il deposito.

#### **Articolo 254**

La posizione del notaio rogante riveste, come nel passato, un'importanza rilevante per tutte le informazioni date all'acquirente. In particolare, il notaio dovrà ragguagliare il contribuente sul fatto che, in qualità di terzo proprietario del pegno, 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 totalmente questo rischio solamente se:

- è versato il deposito in garanzia (o è prestata una garanzia bancaria irrevocabile) in quanto copre tutte le ipoteche legali costituite dal 1° gennaio 2012, non iscritte a registro fondiario;
- è trattenuto l'importo, a titolo di garanzia, che risulta dall'attestazione vincolante, limitata alle ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011;
- è trattenuto o versato l'importo delle ipoteche legali costituite dal 1° gennaio 2012 e che figuravano già iscritte a registro fondiario al momento del trasferimento del fondo (casi eccezionali).

Il capoverso 1 è stato leggermente modificato (modifica di forma ma non di sostanza) in seguito alle modifiche intervenute nel capoverso 2.

Nel capoverso 2 si richiama in particolare il fatto che fino al 31 dicembre 2021 potranno essere opponibili tutte le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011, a condizione che il conteggio dell'ipoteca legale sia stato notificato entro cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione, senza iscrizione a registro fondiario.

Nel nuovo capoverso 2<sup>bis</sup> è previsto l'obbligo del notaio d'informare le parti sulla disposizione derivante dal nuovo articolo 253a LT, ossia di effettuare, se non è già stato fatto, il versamento del deposito in garanzia su un conto bancario dello Stato, prima che avvenga l'iscrizione a registro fondiario. Oppure di trasmettere allo Stato una garanzia bancaria irrevocabile da parte di un primario istituto bancario sottoposto alla legislazione federale sulle banche.

Si dovrà pure informarli che in caso d'inosservanza di quest'obbligo subiranno le seguenti conseguenze:

- all'alienante, 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 LT);
- per l'acquirente, in assenza del deposito viene a mancare l'effetto liberatorio per il terzo proprietario del pegno e pertanto diventano opponibili anche le ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012.

#### **Articolo 257**

L'aggiunta al capoverso 1 della lettera d è resa necessaria per i casi di violazione della nuova disposizione contenuta nel nuovo articolo 253a LT. La violazione di quest'obbligo da parte dell'alienante sarà sanzionata con una multa che, giusta il capoverso 3, ammonterà a 1'000 franchi al massimo e, in casi gravi o di recidiva, 10'000 franchi al massimo.

## **5. Legge sull'imposta di bollo (LBol)**

### **Articolo 1**

Come già esplicito, con la revisione del CC si è voluto introdurre la cartella ipotecaria registrata, la quale viene costituita mediante l'iscrizione nel registro fondiario senza che sia necessario allestire una carta valore. La cartella ipotecaria registrata coesisterà con l'attuale cartella ipotecaria cartolare documentale. Giusta i principi che regolano la vigente LBol, la nuova cartella registrata non dovrebbe essere soggetta all'imposta di bollo cantonale. Si rileva infatti che l'imposta di bollo cantonale è una vera e propria imposta sul documento che non dipende dal rapporto giuridico sostanziale alla base dell'atto, configurante un tributo prettamente formale svincolato dalle cause e dai motivi che hanno indotto le parti a redigere il documento, dallo scopo che esse intendono conseguire con quest'ultimo o dagli effetti che ne scaturiscono dall'atto medesimo<sup>29</sup>.

Come già indicato, con la revisione del CC relativa alla cartella ipotecaria registrata e le altre modifiche della disciplina dei diritti reali<sup>30</sup>, il legislatore ha voluto, per motivi inerenti alla certezza del diritto, sancire che i contratti di pegno immobiliare richiedono per la loro validità l'atto pubblico (art. 799 cpv. 2 CC). Ne discende che il tributo potrà essere prelevato già al momento della creazione del pegno imponendo l'atto costitutivo. Si propone pertanto l'abrogazione di questo disposto.

### **Articolo 18**

Come evidenziato nel punto precedente non è più prevista un'imposta speciale per le cartelle ipotecarie. Di conseguenza sia il titolo della Parte II, sia l'articolo 18 devono essere modificati in tal senso.

### **Articolo 20 capoverso 1 lettera b**

Per quanto attiene l'emendamento della lettera b, relativo all'esenzione dall'imposta di bollo degli istromenti di costituzione di cartelle ipotecarie nominative, è opportuno ribadire che la citata modifica del CC concernente la cartella ipotecaria registrata e altre modifiche della disciplina dei diritti reali prevede la costituzione dei pegni immobiliari esclusivamente nella forma dell'atto pubblico (art. 799 cpv. 2 CC).

L'art. 19 LBol assoggetta ogni copia insinuata all'Archivio notarile degli istromenti di valore determinato o determinabile. Pertanto, in virtù della forma qualificata che la costituzione di diritti immobiliari andrà obbligatoriamente ad assumere, si giustifica di eliminare l'esenzione prevista dalla lettera b del capoverso 1. Abbondanzialmente si rileva che anche il nuovo disegno di legge sulla tariffa notarile prevede l'assoggettamento di tali fattispecie<sup>31</sup>.

### **Articolo 20 capoverso 1 lettera e**

Alla luce degli sviluppi registrati in campo civile e tributario (cfr. art. 165 CC; art. 12 cpv. 3 lett. b LAID e art. 125 lett. b LT), si è ritenuto giustificato ampliare l'esenzione dei contratti connessi con il regime matrimoniale ossia a tutte quelle fattispecie dove si presentano casi di trapasso di beni che dipendono dal regime patrimoniale intercorrente fra i coniugi. Originariamente, era stata prevista l'esenzione dell'imposta d'Archivio per i contratti

---

<sup>29</sup> Messaggio concernente la revisione totale della legge sul bollo del 16 giugno 1966, del 15 gennaio 1986, nr. 3009, nota 111.4.

<sup>30</sup> FF 2008 4846.

<sup>31</sup> Messaggio n. 6492 del 5 aprile 2011 concernente la legge sulla tariffa notarile, ad art. 6.

matrimoniali nell'intento di semplificare l'operato degli archivisti notarili<sup>32</sup>. Si giustifica quindi ora prevedere un'ampia esenzione, poiché tale casistica si è resa oggi più articolata e dunque più complessa.

Entrano pertanto in linea di conto non solo le alienazioni a seguito della costituzione o scioglimento della comunione dei beni, ma anche quelle in caso di scioglimento del regime ordinario della partecipazione agli acquisti, sia per convenzione matrimoniale, sia per decisione giudiziaria o morte di un coniuge e anche in caso di attribuzione di un bene precedentemente in comproprietà ex articoli 205 CC e 251 CC.

Possono rientrare in questa casistica anche i contributi straordinari del coniuge ex articolo 165 CC, purché non siano fondati su di un contratto di lavoro, di mutuo o di società oppure sulla base di un altro rapporto giuridico, così come quelle operazioni di trasferimento fondate sul diritto del divorzio che avvengono direttamente fra i coniugi divorziati.

### **Articolo 20 capoverso 1 lettera o**

Si osserva che, benché l'istituzione del trust in quanto tale abbia avuto un suo formale riconoscimento in Svizzera con l'adesione alla Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 relativa alla legge applicabile ai trust e al loro riconoscimento, la quale è entrata in vigore nel nostro paese il primo luglio 2007, è nondimeno innegabile che il trust rimane un istituto giuridico estraneo al diritto svizzero. In ragione tuttavia del fatto che per il tramite della predetta Convenzione si è introdotto il riferimento a livello civilistico in Svizzera ad un istituto qual è il trust che viene comunque creato su base giuridica estera, è fatto dovere alla Svizzera di riconoscere un trust costituito conformemente alla legge applicabile definita dalla Convenzione stessa nel proprio Capitolo II. La definizione stessa di trust, di cui all'articolo 2 della Convenzione, è determinante per il diritto svizzero.

In assenza di norme specifiche fiscali nella legislazione svizzera, l'interpretazione della fattispecie di trust che si presenta va fatta secondo i principi interpretativi generalmente riconosciuti nell'ambito delle regole generali del diritto fiscale svizzero. A tal proposito, è opportuno rilevare che quando la legge fiscale rinvia a delle nozioni di diritto privato, queste sono di regola determinanti, a meno che l'interpretazione della norma porti a preconizzare un'interpretazione autonoma, ad esempio nel caso di un'elusione fiscale; viceversa in ambito economico, qualora la legge fiscale rinvii a delle nozioni economiche, l'interpretazione è allora autonoma e rinvia al contenuto economico della norma stessa<sup>33</sup>.

Si è quindi posto il problema dell'applicazione dell'imposta di bollo d'archivio notarile alla fattispecie del trust, quando vi è la richiesta di trasferimento di beni immobili siti in Ticino inerenti ad un trust.

È innegabile che, perché vi sia un trapasso di un bene immobile sito in Svizzera dal settlor al trustee in proprietà dello stesso o dal trustee ai beneficiari, debbono valere i principi del trasferimento di proprietà previsti dal Codice civile svizzero (art. 656 e 657 CC); ciò che dal punto di vista del bollo cantonale può tradursi di fronte ad un atto pubblico in un assoggettamento all'imposta di archivio notarile ex articolo 19 LBoI.

A questo proposito si evidenzia che il trustee è colui al quale vengono trapassati beni patrimoniali, il quale è tenuto alla loro amministrazione e deve destinare tali beni al fine prefissato dal settlor; egli ha così il pieno potere dispositivo sul patrimonio del trust, ma è tenuto ad amministrarlo unicamente per conto e a favore dei beneficiari in base alle disposizioni del trust detenendo il patrimonio del trust separato dalla propria sostanza patrimoniale.

<sup>32</sup> Messaggio n. 3009 del 16 giugno 1996 concernente la revisione totale della legge sul bollo, nota 252.42.

<sup>33</sup> X. Oberson, *Le traitement fiscal du trust en droit suisse. Les limites de l'application des principes généraux de la fiscalité*, in ASA vol. 76 pag. 481 con riferimenti dottrinali.

In questo contesto il rapporto settlor-trustee, appare essere (soltanto) a prima vista simile a quello di un rapporto fiduciario; in realtà quest'ultimo si basa su di un vincolo negoziale in virtù di un rapporto di mandato ai sensi degli articoli 394 e seguenti CO e necessita del consenso fra le parti nella stipulazione di un simile negozio giuridico mentre, per la costituzione di un trust, al contrario, l'approvazione del trustee non è necessaria, in quanto il settlor, quando è ancora in vita, può nominare un trustee per mezzo di un atto giuridico unilaterale o tramite disposizione per causa di morte<sup>34</sup>.

Ne discende che, secondo le istruzioni dell'Ufficio federale di giustizia<sup>35</sup>, sia il conferimento di beni in trust (passaggio da un settlor ad un trustee) sia la devoluzione di beni di un trust (passaggio dal trustee ai beneficiari) necessitano la produzione unicamente di un atto notarile di accertamento; di conseguenza, si giustifica di limitare il prelievo unicamente alla sola tassa d'archivio.

### **Articolo 20 capoverso 1 lettera p**

Si evidenzia che l'articolo 103 LFus, che esplica i suoi effetti dal 1° luglio 2009 giusta l'articolo 111 LFus, esclude la riscossione di tasse di mutazione cantonali e comunali in caso di ristrutturazione ai sensi degli articoli 8 capoverso 3 e 24 capoverso 3 e 3<sup>quater</sup> della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID).

Il bollo d'archivio notarile deve pertanto ricadere così fra le fattispecie privilegiate dalla LFus nella misura in cui l'operazione rogata si configuri come una di quelle previste dagli articoli 8 capoverso 3 e 24 capoverso 3 e 3<sup>quater</sup> LAID. In questo senso si è già anche espressa, in modo indiretto, la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello<sup>36</sup>.

Di conseguenza non dovrà allora essere percepita l'imposta d'Archivio notarile quale tributo misto, di qui l'esigenza di esplicitamente esentare tale fattispecie, ma nondimeno risulterà in ogni modo esigibile la tassa d'archivio conformemente all'articolo 20 capoverso 2 LBol - percepita proprio a copertura delle spese - in sintonia dunque con quanto menzionato dalla LFus nella propria riserva di cui all'articolo 103 seconda frase di tale legge.

### **Articolo 21**

Come proposto dalle modifiche precedenti la costituzione per atto pubblico delle cartelle ipotecarie, sia documentali, sia registrali, saranno oggetto dell'imposta d'Archivio notarile e non più oggetto di un'imposta speciale. Si ritiene però opportuno non gravare detti negozi con un'imposta troppo elevata, di conseguenza si propone la modifica di detto disposto onde determinare l'ammontare dell'imposta all'uno per mille, ritenuto che oggi la cartella ipotecaria cartolare è assoggetta in questo modo.

Detta imposizione deve altresì valere anche per l'estensione e l'aumento delle stesse onde evitare abusi (per esempio costituendo un'ipoteca per un importo esiguo aumentandolo successivamente al fine di pagare un'imposta di bollo minore).

### **Articolo 30**

Con le modifiche del CC non si giustifica un'imposizione speciale delle cartelle ipotecarie, in quanto queste saranno soggette all'imposta di Archivio notarile, deve di conseguenza essere abrogato il titolo IV ed il relativo disposto.

---

<sup>34</sup> RtiD I-2008, pag. 237.

<sup>35</sup> Istruzioni dell'UFG, sezione Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto privato, Istruzioni sul trattamento di affari inerenti ad un trust.

<sup>36</sup> Sentenza n. 80.2009.4 del 25 novembre 2009 della Camera di diritto tributario.

## **Articolo 34**

Con la modifica concernente la semplificazione dell'imposta sul valore aggiunto<sup>37</sup>, in vigore dal 1° gennaio 2010, è stato sancito all'articolo 2 che le imposte sui diritti di entrata e i diritti di mutazione riscosse dai Cantoni e dai Comuni non sono considerate imposte dello stesso genere ai sensi dell'articolo 134 della Costituzione federale. Queste possono però essere riscosse a condizione che non includano l'IVA nella loro base di calcolo.

Il Tribunale federale<sup>38</sup> ha già giudicato che non vi sarebbe un'incompatibilità fra imposta sugli spettacoli cinematografici e IVA, i due tributi possono pertanto coesistere. Occorre però adeguare la normativa cantonale a quella federale, nel senso che l'imposta sugli spettacoli cinematografici dev'essere riscossa al netto dell'IVA conformemente all'articolo 2 capoverso 2 di detta legge.

## **Articolo 42**

Avendo proposto l'abolizione dell'imposizione speciale delle cartelle ipotecarie, il capoverso 3 di detto disposto, che prescriveva la competenza dell'ufficio dei registri per la tassazione dell'imposta di bollo delle cartelle ipotecarie, dev'essere di conseguenza abrogato.

## **6. Ipoteca legale in altre leggi cantonali**

Accanto all'ipoteca legale della legge tributaria se ne annoverano molteplici altre, segnatamente quelle relative alla restituzione di sussidi concessi, al recupero di spese effettuate o a opere eseguite dall'ente pubblico ai cui costi viene chiamato a partecipare il singolo proprietario di fondi che ne trae vantaggio, che si presentano in una serie variegata di tipologie sia per quanto attiene le modalità di iscrizione sia relativamente al rango stabilito. Ad esempio, alcune leggi prevedono l'iscrizione costitutiva, nel senso che la nascita del pegno è subordinata alla sua iscrizione a registro fondiario, mentre altre prevedono l'iscrizione a titolo dichiarativo, cioè facoltativa e indipendente dall'esistenza del pegno.

In due casi (legge del 26 febbraio 2007 sulla protezione civile e legge del 18 giugno 1990 sui musei etnografici), previo accordo dei servizi interessati, si è optato per proporre lo stralcio delle norme sulle ipoteche legali.

In altri casi, previa richiesta dei servizi interessati (legge del 23 novembre 1970 sul raggruppamento e la permuta dei terreni, legge del 24 aprile 1990 sui contributi di miglioria, legge del 30 novembre 1998 sul turismo, legge del 13 maggio 1997 sulla protezione dei beni culturali, legge del 22 giugno 2009 d'applicazione della legge federale sulla politica regionale), si propone di trasformare la tipologia dell'ipoteca legale da dichiarativa (che non necessita per la sua validità dell'iscrizione nel registro fondiario) a costitutiva (in cui la nascita del pegno è subordinata all'iscrizione a registro fondiario). Ad esempio per quanto concerne la legge sulla protezione dei beni culturali, l'attuale articolo 12 capoverso 2 prevede la garanzia dell'obbligo di restituzione mediante ipoteca legale ai sensi dell'articolo 836 CC, iscrivibile a registro fondiario. Il messaggio, per il tramite del quale era stata proposta la norma, non aiuta a determinare se l'iscrizione sia costitutiva o dichiarativa. Il regolamento d'applicazione sembrerebbe imporre un'iscrizione quasi sistematica dell'ipoteca, ragion per cui si ritiene che la formulazione più confacente alla

---

<sup>37</sup> FF 2008 6033.

<sup>38</sup> DTF 122 I 217 consid. 3a aa.

volontà del legislatore e più in sintonia con la revisione del CC sia quella che prevede l'obbligo di iscrizione dell'ipoteca legale.

Nei casi rimanenti (legge del 17 dicembre 1973 sul promovimento e il coordinamento delle colonie di vacanza, legge del 21 gennaio 2008 di applicazione della legge federale sulla protezione contro le sostanze e i preparati pericolosi, decreto legislativo del 2 giugno 2008 concernente il recupero di rustici da locare quali alloggi turistici, legge del 13 marzo 1991 sull'edilizia cantonale, legge del 3 dicembre 2002 sull'agricoltura, legge del 19 dicembre 1989 sulla conservazione del territorio agricolo, legge del 21 aprile 1998 sulle foreste, legge del 21 luglio 1913 sui consorzi, legge del 12 dicembre 2001 sulla protezione della natura, legge del 25 giugno 1997 per l'innovazione economica) il Consiglio di Stato si limita a proporre modifiche di tipo formale, per uniformare la terminologia, mantenendo il sistema attuale. Ad esempio, per quanto attiene la legge cantonale sulle foreste e in particolare l'articolo 9 capoverso 4, siccome il testo vigente rinvia all'articolo 836 CC che sancisce di principio la validità delle ipoteche legali senza iscrizione a registro fondiario, si ritiene che anche il nuovo testo di legge debba mantenere lo stesso principio. In questo caso l'iscrizione a RF avrà valenza dichiarativa.

## **X. RIPERCUSSIONI SUGLI ENTI LOCALI**

La proposta ha qualche ripercussione sugli enti locali. In particolare, per quanto riguarda le norme sulle ipoteche legali, di interesse per i comuni vi sono la legge sui contributi di miglioria e la legge tributaria.

## **XI. LINEE DIRETTIVE E CONSEGUENZE FINANZIARIE**

L'adeguamento legislativo presentato nel messaggio interesserà il piano finanziario 2012-2015. Per lo svolgimento dei nuovi compiti a carico del Cantone si prevede siano necessarie quattro nuove unità di personale comportanti un onere ricorrente aggiuntivo di circa 400'000 franchi annui.

È necessario premettere che è impossibile eseguire una valutazione attendibile sull'aumento delle perdite che subiranno il Cantone e i Comuni in seguito alle modifiche del CC. Con l'obbligo del versamento del deposito le conseguenze finanziarie derivanti da perdite su imposte garantite da ipoteca legale dovrebbero essere contenute. Il rischio deve essere calcolato su un importo potenzialmente scoperto delle TUI di circa 7 milioni di franchi (dati aggiornati 2010) cui devono essere aggiunte le altre imposte (imposta immobiliare, sull'utile, sul reddito e sulla sostanza che hanno una relazione particolare con l'immobile) non coperte dal deposito. Evidentemente solo una parte di questi rischi potenziali si trasformeranno in perdite effettive, un elemento decisivo sarà il comportamento dei contribuenti nell'onorare la parte di debiti d'imposta non garantiti dal deposito e dall'ipoteca legale. Se invece non si prevedesse l'obbligo di versare il deposito bisognerebbe attendersi perdite importanti, da valutare in diversi milioni di franchi.

La gestione dei rischi derivanti dalla modifica dell'articolo 836 CC richiederà un cambiamento dei flussi di lavoro degli uffici e un aumento del dispendio amministrativo negli uffici di tassazione. L'Ufficio di esazione e condoni sarà confrontato con gli effetti derivanti dalla nuova attività, in particolare dalle esigenze d'iscrizione e di radiazione delle ipoteche legali, dalla gestione del portafoglio garanzie, dal rimborso delle eccedenze e dalle conseguenti remunerazioni. Per assicurare la corretta gestione dei nuovi compiti è

necessario un aumento a livello di unità di personale che possiamo prudenzialmente quantificare in due unità PPA.

Per le medesime ragioni, si impone un aumento di pari entità dell'organico degli uffici dei registri: si tratta di due unità da ripartire tra i vari uffici dei registri. Infatti, il maggior onere a carico degli uffici amministrativi, in particolare di quelli fiscali e di esazione, per la presentazione delle istanze di iscrizione e di cancellazione delle ipoteche legali si ripercuote direttamente sugli uffici dei registri che devono gestire tali istanze. Tocca infatti agli uffici dei registri esaminare le istanze, iscrivere o cancellare le ipoteche legali e effettuare qualsiasi ulteriore iscrizione o cancellazione nel registro fondiario a dipendenza delle nuove disposizioni federali. Ci permettiamo di sottolineare come tale attività non sia solamente meccanica: infatti, le modifiche del registro fondiario devono essere compiute con attenzione perché eventuali errori possono causare agli interessati anche danni elevati che spetta poi allo Stato risarcire.

## **XII. CONCLUSIONI**

In conclusione, il Consiglio di Stato invita il Gran Consiglio ad approvare le proposte di adeguamento della legislazione cantonale annesse al messaggio.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

La Presidente, L. Sadis  
Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **LEGGE**

### **di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911; modifica**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 12 ottobre 2011 n. 6547 del Consiglio di Stato,

#### **d e c r e t a :**

#### **I.**

La legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911 è modificata come segue:

<b>III. Ipoteca legale</b> <b>1. Principio</b>	<b>Art. 183</b> I crediti di diritto pubblico cantonale a favore dello Stato, dei Comuni, delle corporazioni, dei consorzi e di altri enti di diritto pubblico cantonale aventi una relazione particolare con immobili siti nel Cantone, sono assistiti da ipoteca legale di diritto pubblico solo se il diritto cantonale lo prevede; a meno che esso disponga diversamente, valgono le disposizioni che seguono.
<b>2. Oggetto e iscrizione dell'ipoteca legale</b>	<b>Art. 183a (nuovo)</b> <sup>1</sup> L'ipoteca legale sorge unitamente al credito da essa garantito, indipendentemente dall'iscrizione nel registro fondiario, e grava l'immobile al quale essa si riferisce. In presenza di più immobili, il pegno è collettivo.  <sup>2</sup> L'ipoteca legale a garanzia di importi superiori a 1'000 franchi in capitale non è opponibile a terzi in buona fede se non è iscritta a registro fondiario entro quattro mesi dall'esigibilità del credito garantito, rispettivamente entro due anni dalla sua nascita, conformemente all'articolo 836 capoverso 2 CC.  <sup>3</sup> Per crediti d'imposta garantiti inferiori o pari a 1'000 franchi, non è richiesta l'iscrizione nel registro fondiario.  <sup>4</sup> L'ipoteca legale prevale sugli altri pegni solamente nei casi previsti espressamente dalla legge. I pegni che prevalgono su tutti gli altri, tra di loro occupano il medesimo rango. Le altre ipoteche legali ottengono il rango a dipendenza della loro costituzione; in tal caso possono beneficiare di eventuali posti liberi.
<b>3. Effetti</b>	<b>Art. 183b (nuovo)</b> <sup>1</sup> L'iscrizione dell'ipoteca legale di diritto pubblico non rende imprescrittibile il credito garantito. Per il resto valgono le disposizioni del CC.

<sup>2</sup>Qualora il debitore non si identifichi con il proprietario del pegno, egli non potrà invocare l'articolo 41 capoverso 1<sup>bis</sup> della legge federale dell'11 aprile 1889 sulla esecuzione e sul fallimento.

**Art. 183c (nuovo)**

**4. Estinzione**

Se il credito si estingue mediante ammortamento, prescrizione condono o in altro modo, decade in ogni caso anche la relativa ipoteca.

**Art. 183d (nuovo)**

**5. Costituzione**

<sup>1</sup>Chi fa valere un'ipoteca legale, oppure vuole impedirne l'estinzione mediante iscrizione a registro fondiario, deve emanare una decisione di diritto impugnabile contenente tutti gli estremi per la sua costituzione, salvo i casi previsti dalla legge. Vale la procedura prevista dalla legge che la prevede.

<sup>2</sup>L'ipoteca legale può essere iscritta nel registro fondiario in via provvisoria mediante annotazione. In caso di ricorso, essa può essere comunque iscritta nel registro fondiario, indipendentemente dall'effetto sospensivo dello stesso.

**Art. 183e (nuovo)**

**6. Radiazione**

<sup>1</sup>L'annotazione e l'iscrizione dell'ipoteca legale vengono radiate su autorizzazione dell'avente diritto, rispettivamente del giudice competente. L'autorità è tenuta a chiedere la radiazione di ipoteche legali divenute prive di oggetto.

<sup>2</sup>Chi fa valere un interesse legittimo, può esigere di cancellare l'ipoteca legale. In caso di rifiuto, l'autorità competente deve emanare una decisione suscettibile di ricorso entro il termine di 30 giorni.

**Art. 184**

*Abrogato*

**II.**

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, ed ottenuta l'approvazione da parte della competente autorità federale per quanto attiene la legge sul registro fondiario, la presente modifica di legge con il suo allegato è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi e entra in vigore il 1° gennaio 2012.

## **ALLEGATO**

Le leggi cantonali qui appresso sono modificate come segue:

### **1.**

Legge sul registro fondiario del 2 febbraio 1998

#### **Art. 5**

Il regolamento designa l'autorità di vigilanza a norma dell'articolo 953 CC, alla quale spettano le competenze previste dall'articolo 956 CC, e presso cui è pure data possibilità di ricorso in prima istanza contro le decisioni degli uffici dei registri ai sensi dell'articolo 956a CC.

#### **Art. 14 cpv. 2**

<sup>2</sup>Il registro può essere tenuto in forma di fogli mobili o mediante l'ausilio di sistemi informatici.

#### **Art. 16**

#### **Cartelle ipotecarie**

Per l'emissione di cartelle ipotecarie nominative, al portatore o intestate al proprietario del fondo e di cartelle ipotecarie registrali intestate al proprietario o a terzi, è necessario il certificato di grida (art. 21a e seguenti).

#### **Art. 17 cpv. 1**

<sup>1</sup>Le cartelle ipotecarie devono essere compilate secondo un modulo uniforme e rispettare i requisiti previsti dall'ordinanza sul registro fondiario (ORF).

#### **Art. 20 cpv. 1**

<sup>1</sup>Le richieste di iscrizione devono essere presentate in forma scritta, in lingua italiana, corredate del titolo costitutivo, a norma degli articoli 963 e seguenti del CC e degli articoli 46 e seguenti ORF.

#### **Art. 21I**

#### **Emissione di cartelle ipotecarie**

L'emissione di cartelle ipotecarie nei comuni nei quali non è ancora stato introdotto il registro fondiario definitivo deve essere preceduta dall'accertamento dei diritti reali che gravano i fondi oggetto del pegno.

#### **Art. 41 cpv. 1**

<sup>1</sup>La tenuta del registro fondiario in modo informatico è ammessa nei limiti stabiliti dall'ORF.

#### **Art. 42 cpv. 3**

<sup>3</sup>Nel registro fondiario definitivo il blocco è iscritto nella rubrica delle menzioni.

## **TITOLO Via (nuovo) - Transazioni per via elettronica e diffusione dei dati del registro fondiario**

<b>Transazioni elettroniche</b>	<b>Art 45a (nuovo)</b>
	<sup>1</sup> Gli uffici dei registri possono corrispondere o condurre operazioni per via elettronica.
	<sup>2</sup> Il cantone può, mediante piattaforme riconosciute, permettere il traffico elettronico con gli uffici dei registri, conformemente alle prescrizioni del diritto federale.

<sup>3</sup>Il regolamento ne disciplina i tempi e le modalità.

<b>Pubblicazione dei dati del registro fondiario</b>	<b>Art. 45b (nuovo)</b>
	La pubblicazione dei dati del registro fondiario su supporto informatico può essere integrata nel sistema cantonale dei geodati.

### **Art. 46 cpv. 1**

<sup>1</sup>Per la proprietà per piani originaria sono aperti fogli speciali.

### **Art. 47 cpv. 1**

<sup>1</sup>La conferma ufficiale prevista nei casi degli articoli 68 e 69 ORF è rilasciata, a richiesta dell'ufficiale del registro fondiario, dal geometra revisore del rispettivo circondario.

## **TITOLO Villa (nuovo) - Procedura di aggiornamento pubblica (art. 976c CC)**

<b>Procedura di aggiornamento pubblica (art. 976c CC)</b>	<b>Art. 51a (nuovo)</b>
	<sup>1</sup> La procedura di aggiornamento pubblica può essere intrapresa in presenza di un numero elevato di servitù, annotazioni o menzioni divenute col tempo o le circostanze desuete, confuse o di difficile determinazione, su richiesta dell'ufficio dei registri ove è situata la maggior parte dei fondi interessati, e su ordine dell'autorità di vigilanza.
	<sup>2</sup> L'avvio della procedura viene pubblicato sul Foglio ufficiale e notificato direttamente agli interessati.
	<sup>3</sup> La procedura avviene a cura dell'ufficio dei registri competente, ed è menzionata nel registro fondiario sui fondi dei comprensori interessati. Il regolamento ne disciplina la modalità.
	<sup>4</sup> Avverso le nuove risultanze è possibile inoltrare reclamo all'ufficio dei registri entro il termine di 30 giorni. Contro la decisione su reclamo è data facoltà di ricorso all'autorità di vigilanza, la cui decisione può essere impugnata mediante azione giudiziaria davanti al pretore entro il termine di trenta giorni dall'intimazione.

<sup>5</sup>Una volta definitiva la nuova situazione, la menzione viene cancellata, unitamente all'iscrizione delle eventuali nuove risultanze, a cura dell'ufficio dei registri.

## 2.

Legge sulle tariffe per le operazioni nel registro fondiario del 16 ottobre 2006

### **Art. 12**

La tassa è quella dell'art. 11, ridotta a un ottavo, nei seguenti casi:

- iscrizione del trapasso dell'eredità devoluta a un solo erede, quando il valore di stima dei fondi supera fr. 20'000.-;
- iscrizione della divisione di una comunione ereditaria, quando il valore di stima dei fondi supera fr. 20'000.-;
- iscrizione del trapasso dalla comunione ereditaria o dall'erede al legatario;
- iscrizione a seguito di scioglimento di una comproprietà, se ognuno dei comproprietari riceve immobili il cui valore corrisponde a quello della propria quota;
- 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;
- iscrizioni a favore di persone giuridiche che perseguono uno scopo pubblico o di utilità pubblica nel cantone o di interesse nella comunità svizzera o fini di culto, attinenti immobili esclusivamente e durevolmente destinati a tali scopi.

### **Art. 18**

Sono soggette ad una tassa di fr. 30.-:

- la modifica della descrizione del foglio di PPP;
- la modifica di generalità, della ragione sociale, della sede sociale;
- l'annotazione, segnatamente:
  - di diritti personali giusta l'art. 959 CC, o
  - di una restrizione della facoltà di disporre (art. 960 CC);
- le menzioni (in particolare, art. 644, 805, 962 CC);
- l'apertura di fogli speciali per l'intavolazione di quote di comproprietà;
- la cancellazione, la modificazione e la variazione di qualsiasi altra iscrizione, annotazione o menzione;
- l'iscrizione di successioni, estromissioni, divisioni di comunioni ereditarie quando il valore di stima dei fondi non supera fr. 20'000.-;
- l'effettuazione, la cancellazione, la modificazione e la variazione di qualsiasi altra iscrizione.

### **Art. 19 cpv. 4 (nuovo)**

<sup>4</sup>In caso di fissazione di un canone periodico, l'imposizione avviene sulla base della somma delle prestazioni effettuate nel corso dei primi venti anni.

### **Art. 20**

La tassa è di fr. 30.- in caso di:

- riduzione di beni gravati da un pegno immobiliare;
- annotazione di pegno posteriore (art. 903 CC) nel registro dei creditori e per ogni relativa postergazione o cancellazione;

- annotazione di una convenzione che dà diritto al creditore posteriore di subentrare nel posto anteriore rimasto vacante;
- cancellazioni o riduzioni di iscrizioni di pegni immobiliari;
- subingresso o annotazione di cessione di credito e trasmissione di cartella ipotecaria registrata, costituzione di usufrutto o pegno sulla medesima;
- subingresso di eredi nel debito ipotecario del de cuius preceduto dal trapasso successorio della sostanza.

#### **Art. 22**

La tassa per la trasformazione in un'altra forma di pegno immobiliare (ipoteca, cartella ipotecaria documentale, cartella ipotecaria registrata), è di fr. 100.- per ogni operazione.

#### **Art. 23**

Per le ipoteche, la tassa d'iscrizione nel registro è pari al 5‰ del valore; la tassa per l'iscrizione di un'ipoteca legale del CC è dell'1‰.

#### **Art. 24**

La tassa per l'annotazione e l'iscrizione di un'ipoteca legale di diritto pubblico è di fr. 20.-, escluse aliquote mitigate.

#### **Art. 25**

Per le cartelle ipotecarie di qualsiasi tipo la tassa d'iscrizione nel registro è pari al 7‰ del valore.

#### **Art. 26a (nuovo)**

Il trasporto di pegni immobiliari conseguente alla costituzione di PPP come pure al frazionamento di un fondo, è soggetto ad una tassa da fr 100.- a fr 500.-.

#### **4. Trasporto di pegni**

#### **Art. 27 cpv. 2**

<sup>2</sup>Quando l'iscrizione provvisoria è dichiarata definitiva per accordo delle parti o per sentenza giudiziaria, viene applicata la tassa ordinaria prevista per l'operazione; rimangono riservate le disposizioni di cui agli art. 23 e 24.

#### **Art. 33**

Per il rifiuto di un'iscrizione, motivato per iscritto e con l'indicazione dei termini di ricorso, da fr. 50.- a fr. 500.-.

#### **Art. 36**

Sono esenti da tasse:

- le iscrizioni richieste nell'esclusivo interesse dello Stato;
- le cancellazioni delle iscrizioni provvisorie e delle annotazioni di diritti personali, quando sia trascorso il termine fissato nell'annotazione per l'esercizio degli stessi (art. 976 CC);

- le cancellazioni d'ufficio di pegni immobiliari;
- le cancellazioni di restrizioni della facoltà di disporre dipendenti da pignoramenti e dichiarazioni di fallimento o moratorie.

**Art. 38a (nuovo)**

**Informazioni**

<sup>1</sup>Le autorità amministrative e i funzionari notificano all'istanza competente, d'ufficio o su richiesta, le informazioni in loro possesso occorrenti per l'applicazione della presente legge.

<sup>2</sup>Le autorità penali comunicano d'ufficio l'apertura di un'azione penale suscettibile di implicare il perseguimento ai sensi dell'art. 38.

**3.**

Legge sulla protezione civile del 26 febbraio 2007

**Art. 43**

*Abrogato*

**4.**

Legge sul promovimento e il coordinamento delle colonie di vacanza del 17 dicembre 1973

**Art. 18 cpv. 1 e 2**

<sup>1</sup>A garanzia della restituzione dei sussidi concessi in base all'articolo 4 è istituita un'ipoteca legale sull'immobile sussidiato, che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario. Nel caso in cui l'ipoteca legale non fosse iscrivibile il Consiglio di Stato potrà esigere misure particolari a garanzia della restituzione dei sussidi concessi.

<sup>2</sup>L'ipoteca ha una durata di 20 anni dal momento della concessione del sussidio e il suo grado è determinato dalla data dell'iscrizione.

**5.**

Legge sui musei etnografici regionali del 18 giugno 1990

**Art. 14**

*Abrogato*

## 6.

Legge d'applicazione della legge federale sugli stupefacenti del 3 ottobre 1951 (del 19 giugno 1978)

### **Art. 28**

<sup>1</sup>A garanzia della restituzione dei sussidi alle spese di investimento è istituita un'ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

<sup>2</sup>L'ipoteca ha una durata di 20 anni dal momento della concessione del sussidio e il suo grado è determinato dalla data dell'iscrizione.

## 7.

Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla protezione contro le sostanze e i preparati pericolosi (LaLPChim) del 21 gennaio 2008

### **Art. 8 cpv. 2**

<sup>2</sup>A garanzia del recupero delle spese, all'autorità spetta un'ipoteca legale a carico del fondo sul quale l'intervento sostitutivo è stato eseguito.

L'ipoteca legale è di rango prevalente a ogni altro pegno immobiliare e non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

L'autorità competente può esigere, anche preventivamente, la prestazione di altre adeguate garanzie.

## 8.

Legge sull'integrazione sociale e professionale degli invalidi del 14 marzo 1979

### **Art. 20**

<sup>1</sup>A garanzia della restituzione dei sussidi alle spese di investimento è istituita un'ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

<sup>2</sup>L'ipoteca ha una durata di 20 anni dal momento della concessione del sussidio e il suo grado è determinato dalla data dell'iscrizione.

## 9.

Decreto legislativo concernente il recupero di rustici da locare quale alloggi turistici del 2 giugno 2008

### **Art. 10 cpv. 1**

<sup>1</sup>Allo Stato compete, a garanzia dell'obbligo di restituzione dei sussidi, un diritto di ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario, su istanza della SPE.

**10.**

Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991

**Art. 43 cpv. 4**

<sup>4</sup>Le spese dell'esecuzione d'ufficio, accertate con apposita decisione, sono garantite da ipoteca legale, che non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

**11.**

Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970

**Art. 45 cpv. 2**

<sup>2</sup>L'ipoteca richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

**12.**

Legge sui contributi di miglioria del 24 aprile 1990

**Art. 19 cpv. 2**

<sup>2</sup>L'ipoteca richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario e si estingue con il decorso di 10 anni dall'esigibilità del contributo.

**13.**

Legge sul turismo del 30 novembre 1998

**Art. 34 cpv. 3**

<sup>3</sup>A garanzia dell'obbligo di restituzione compete allo Stato un diritto di ipoteca legale, di rango prevalente agli altri pegni immobiliari e che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

**14.**

Legge sull'agricoltura del 3 dicembre 2002

**Art. 42**

A garanzia della restituzione di cui all'art. 41 è riconosciuta allo Stato un'ipoteca legale, che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

**15.**

Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989

**Art. 11 cpv. 2**

<sup>2</sup>In quest'ultimo caso il diritto di regresso può essere esercitato solo fino a concorrenza di una quota della metà del contributo o indennità. A garanzia del pagamento di tale quota, è istituita un'ipoteca legale, che non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

**16.**

Legge cantonale sulle foreste (LCFo) del 21 aprile 1998

**Art. 9 cpv. 4**

<sup>4</sup>A garanzia del pagamento del contributo di compensazione è riconosciuta al Consiglio di Stato un'ipoteca legale a carico del fondo dissodato. L'ipoteca legale è prevalente ad ogni altro pegno immobiliare e non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

**17.**

Legge sui consorzi del 21 luglio 1913

**Art. 20**

È riconosciuta un'ipoteca legale sopra tutti i beni soggetti al consorzio per il pagamento dei rispettivi contributi. Essa non richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

L'eventuale iscrizione viene effettuata in base al riparto preventivo dei contributi approvato dall'autorità competente, finché il consuntivo non è accertato. Il credito dipendente dai contributi, col diritto di ipoteca che l'assiste, può essere ceduto o costituito in pegno.

**18.**

Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001

**Art. 44 cpv. 2**

<sup>2</sup>L'ordine è impartito con la comminatoria delle sanzioni penali dell'art. 292 del Codice penale svizzero e dell'adempimento sostitutivo a spese dell'obbligato. A garanzia del recupero delle spese anticipate è istituita, a carico del fondo sul quale l'esecuzione sostitutiva è stata ordinata, un'ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

## 19.

Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997

### **Art. 12 cpv. 2**

<sup>2</sup>Lo stesso è inoltre garantito da ipoteca legale, che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

## 20.

Legge tributaria del 21 giugno 1994

### **Art. 50 cpv. 1**

<sup>1</sup>Le imposte sul reddito e sulla sostanza sono fissate e riscosse per ogni periodo fiscale.

### **Art. 216a (nuovo)**

**Calcolo provvisorio** L'autorità può emettere un calcolo provvisorio se entro un anno dal momento determinante (art. 132) non è stata effettuata la tassazione definitiva o su richiesta dell'alienante.

### **Art. 252 cpv. 1, cpv. 5 (nuovo) e cpv. 6 (nuovo)**

<sup>1</sup>Per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali, che hanno una relazione particolare con l'immobile conformemente all'articolo 836 CC, è riconosciuta al Cantone e ai Comuni un'ipoteca legale secondo gli articoli 183 e seguenti LAC.

Questa disposizione si applica in particolare alle seguenti imposte:

- a) imposta sugli utili immobiliari;
- b) imposta immobiliare cantonale e comunale e ai relativi supplementi;
- c) imposta sul reddito e sulla sostanza e ai relativi supplementi;
- d) imposta sull'utile e ai relativi supplementi;
- e) imposta di successione e donazione.

Per le lettere c)-e) l'ipoteca legale è data unicamente per la parte d'imposta che ha una relazione particolare con l'immobile.

<sup>5</sup>Le attestazioni vincolanti comprendono tutte le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011 e, solamente in caso di mancato versamento del deposito o di mancata presentazione della garanzia bancaria, quelle costituite dopo il 1° gennaio 2012.

<sup>6</sup>È riservato l'articolo 253a.

### **Art. 252a (nuovo)**

**2. Calcolo provvisorio**

Dopo l'emissione del calcolo provvisorio l'autorità fiscale può procedere con l'iscrizione dell'ipoteca legale nel registro fondiario.

**3. Procedura**

### **Art. 253 (titolo marginale)**

#### 4. Obbligo di deposito

##### Art. 253a (nuovo)

<sup>1</sup>Nei casi di trasferimento di proprietà immobiliare o di negozi giuridici parificabili economicamente a un trasferimento di proprietà ai sensi dell'articolo 124, l'alienante deve versare allo Stato il 6% del valore di alienazione oppure prestare una garanzia bancaria irrevocabile di pari valore emessa da un istituto sottomesso alla legge federale dell'8 novembre 1934 sulle banche e le casse di risparmio.

<sup>2</sup>Il versamento del deposito o la prestazione della garanzia devono essere effettuati entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà.

<sup>3</sup>L'alienante è esonerato dal pagamento del deposito:

- a) quando è un soggetto esente dall'imposta sugli utili immobiliari ai sensi dell'articolo 126;
- b) nei casi in cui l'imposizione degli utili immobiliari è differita ai sensi dell'articolo 125 lettere a-e;
- c) in caso di vendite effettuate in applicazione dei disposti di cui alla legge federale dell'11 aprile 1889 sulla esecuzione e sul fallimento.

<sup>4</sup>Il pagamento del deposito o la prestazione di una garanzia sono liberatori per il terzo proprietario del pegno, ma non per il debitore d'imposta, per tutte le ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012 fino alla data del trasferimento, che non erano iscritte nel registro fondiario.

<sup>5</sup>Le imposte scadute garantite da ipoteche legali che risultano dal relativo conteggio, nella misura in cui sono scoperte, saranno compensate con il deposito versato.

<sup>6</sup>Sul deposito versato è dovuto un interesse remunerativo secondo le modalità e i tassi stabiliti dal Consiglio di Stato.

<sup>7</sup>La durata del deposito è legata alla prescrizione dei relativi crediti d'imposta garantiti da ipoteca legale.

##### Art. 254 (titolo marginale) e cpv. 1, cpv. 2 e cpv. 2<sup>bis</sup> (nuovo)

#### 5. Doveri del notaio

<sup>1</sup>Il notaio rogante informa esplicitamente le parti sull'esistenza, la portata e le conseguenze dell'istituto dell'ipoteca legale prevista dagli articoli 127 e 252-253a della legge, nonché dagli articoli 183 e seguenti LAC a garanzia del pagamento dei crediti d'imposta del Cantone e dei Comuni.

<sup>2</sup>Egli rende attente le parti che, fino al 31 dicembre 2021, le ipoteche legali costituite entro il 31 dicembre 2011 sono opponibili senza iscrizione a registro fondiario e comprendono anche le imposte non ancora scadute che hanno una relazione particolare con l'immobile.

<sup>2bis</sup>Il notaio rogante informa le parti sull'obbligo di effettuare il versamento di un deposito su un conto bancario del Cantone o di prestare una garanzia bancaria irrevocabile (art. 253a), a garanzia delle ipoteche legali costituite dopo il 1° gennaio 2012 e sugli effetti in caso d'inosservanza.

##### Art. 257 cpv. 1 lett. d (nuova)

d) non versa il deposito o non presta la garanzia bancaria irrevocabile previsti dall'articolo 253a.

**21.**

Legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici del 20 ottobre 1986

**Art. 1 cpv. 2 lett. c**

c) *abrogata*

**Parte II**

**IMPOSTA DI BOLLO SUGLI ATTI NOTARILI**

**Art. 18**

Soggiacciono all'imposta di bollo gli istromenti e i brevetti precisati dalla legge.

**Art. 20 cpv. 1 lett. b, e, o (nuova), p (nuova)**

- b) istromenti di trasformazione di pegni immobiliari nonché raggruppamento o frazionamento di pegni immobiliari;
- e) contratti matrimoniali qualunque sia il regime dei beni, nonché qualsiasi altra regolamentazione di pretesa riferita al regime matrimoniale;
- o) istromenti aventi quale oggetto il trasferimento di beni connessi ad un trust;
- p) istromenti aventi quali oggetto casi di ristrutturazione ai sensi degli art. 8 cpv. 3 e 24 cpv. 3 e 3<sup>quater</sup> della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni.

**Art. 21 cpv. 2**

<sup>2</sup>Per le costituzioni, le estensioni e gli aumenti di pegni immobiliari e le fidejussioni l'ammontare dell'imposta è di fr. 1.- per mille o frazione di mille.

**TITOLO IV**

**Cartelle ipotecarie**

*Abrogato*

**Art. 30**

*Abrogato*

**Art. 34**

Sul prodotto lordo, al netto dell'IVA, degli spettacoli cinematografici viene prelevata un'imposta del 7 per cento.

**Art. 42 cpv. 3**

*Abrogato*

## **22.**

Legge d'applicazione della legge federale sulla politica regionale del 6 ottobre 2006 (del 22 giugno 2009)

### **Art. 18 cpv. 3**

<sup>3</sup>A garanzia dell'obbligo di restituzione è riconosciuta allo Stato un'ipoteca legale che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario.

## **23.**

Legge per l'innovazione economica del 25 giugno 1997

### **Art. 28**

A garanzia dell'obbligo di restituzione e di eventuali danni ambientali, compete allo Stato un diritto di ipoteca legale sulle proprietà immobiliari, che richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario, oppure, in assenza di fondi ipotecabili, la riserva di proprietà che può essere estesa a tutti gli attivi materiali ed immateriali, fino a concorrenza del valore di restituzione o dei danni accertati.