

MESSAGGIO
del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,
circa la revisione del decreto legislativo 15 settembre 1938
introduttore una imposta sul maggior valore immobiliare.
(del 5 luglio 1952)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Il problema della revisione del D. L. 15 settembre 1938 che ha introdotto una imposta sul maggior valore immobiliare, è stato oggetto negli anni scorsi, di numerose discussioni avanti al vostro Consesso, senza che pertanto si arrivasse a modificare l'ordinamento in vigore. Già con messaggio 4 luglio 1941 il Consiglio di Stato affacciava la proposta di alcune innovazioni essenziali, allo scopo di parare agli inconvenienti manifestatisi nell'applicazione del decreto. Nella seduta del 21 ottobre 1941, su rapporto della Commissione legislativa, se ne occupava il Gran Consiglio che decideva di rinviare l'oggetto alla Commissione stessa perchè riesaminasse il progetto, tenendo conto della discussione parlamentare. Esso ritornava pertanto avanti al Gran Consiglio nelle sedute del 2 e 3 novembre 1942: ma, votata l'entrata in materia, venne ancora rinviato alla Commissione della gestione perchè lo risottoponesse a nuovo esame in sequela alle critiche e proposte affacciate nella discussione. I lavori della Commissione sfociavano in parecchie modifiche dell'iniziale progetto governativo, ampiamente illustrate nel rapporto del 4 luglio 1944, per la penna dell'avv. A. Pini.

Avendo il Consiglio di Stato ritenuto di dovere, a sua volta, esaminare le nuove proposte, l'oggetto non venne immediatamente discusso nel Gran Consiglio. Altre cure impedirono e protrassero di poi l'esame sicchè il Consiglio di Stato, con sua comunicazione dell'8 aprile 1952 ritirava il progetto, esprimendo tuttavia la sua ferma volontà, di investire di nuovo, sollecitamente, l'Assemblea deliberante.

Con il presente messaggio si sdebita dell'impegno.

La lunga attesa non è stata vana, poichè ha permesso di raccogliere esperienze circa gli effetti del D. L. sul maggior valore immobiliare e le sue lacune, ha reso possibile il consolidarsi di una giurisprudenza più completa e aderente, ha infine accertato aspetti e dati che solo un conveniente spazio di tempo poteva mettere in rilievo.

Noi riteniamo che, oggi, le critiche fondamentali che si opponevano ad una imposta sul maggior valore ed erano armeggiate da quanti giungevano sino a chiederne la soppressione, hanno perso ogni valore.

Si era detto e ripetuto, nelle discussioni del 1941 - 42, che non valeva la pena di mantenere un'imposta priva di un chiaro fondamento giuridico, che procurava all'erario dello Stato un provento insignificante. Le statistiche di numerosa serie di anni dimostrano, invece, un graduale sensibile incremento del gettito dell'imposta.

Eccole :

1940	Fr.	84.641,65	1946	Fr.	434.460,30
1941	Fr.	165.379,50	1947	Fr.	548.132,55
1942	Fr.	283.292,55	1948	Fr.	634.285,86
1943	Fr.	243.649,95	1949	Fr.	567.497,58
1944	Fr.	301.246,30	1950	Fr.	539.446,42
1945	Fr.	381.917,30	1951	Fr.	573.549,29

Nè si deve disattendere che il provento a favore dell'erario è ottenuto con limitati dispendi, essendo la procedura di tassazione compiuta dagli Uffici dei registri, senza rilevanti nuove assunzioni di personale.

Si era pure detto e ripetuto, che l'imposta sul maggior valore, provocando la frode, avrebbe avuto per conseguenza di far diminuire le entrate per le tasse di registro fondiario, sicchè ogni beneficio per lo Stato veniva praticamente annullato. Anche qui, le statistiche dimostrano il contrario e cioè il costante incremento delle tasse di registro :

1940	Fr.	230.667,—	1946	Fr.	467.613,—
1941	Fr.	292.018,—	1947	Fr.	432.547,—
1942	Fr.	312.856,—	1948	Fr.	417.065,—
1943	Fr.	261.147,—	1949	Fr.	411.171,—
1944	Fr.	292.533,—	1950	Fr.	487.937,—
1945	Fr.	326.556,—	1951	Fr.	484.603,—

A fomentare l'ostilità contro la legge si era pure fatto valere, che essa consentiva solo interpretazioni rigide atte a rilevarne l'eccessiva fiscalità e l'asprezza di certe sue disposizioni. Non contestiamo il fatto che determinate norme del decreto del 1938 sono da ritenere — a esperienza conseguita — eccessive e l'annesso progetto di nuovo decreto testimonia della nostra volontà di pararvi. Ma è lecito esservare, che la giurisprudenza del Dipartimento di giustizia e quella del Consiglio di Stato, ogniquale volta si poteva farlo senza ferire la lettera e lo spirito dell'ordinamento, hanno costantemente accolto soluzioni ispirate a ragionevolezza. E' utile accennare alle seguenti massime giurisprudenziali che testimoniano — se non andiamo errati — del desiderio di non permettere che il *summum jus* si tramutasse in una *summa injuria* :

- mentre secondo un'interpretazione stretta e letterale del decreto, la possibilità di tenere in considerazione, per la fissazione dell'imposta, le migliorie apportate ai beni oggetto del trapasso si applica solo alle ipotesi dell'art 2 (proprietà dell'immobile da meno di 5 anni) ; questo beneficio è stato riconosciuto anche al caso dell'art. 1 (proprietà dell'immobile da oltre 5 anni) ;
- nel caso di nullità di un atto di vendita, ufficialmente constatata, la retrocessione dei beni al venditore è stata parificata ad un annullamento giuridiziaro ;
- è stato ammesso che le spese per la cancellazione di un diritto reale allo scopo di ottenere un prezzo di vendita maggiore è assimilabile a quella incontrata per una miglioria ;
- la disposizione dell'art. 6 del decreto che non considera come facente parte del prezzo l'indennità versata dall'ente espropriante all'espropriato a titolo di pregiudizio danni e inconvenienti, è stata applicata per analogia anche ai casi di vendita stipulata nell'imminenza di incoazione della procedura di espropriazione ;
- non è imponibile la vendita da parte di un Comune di un bene demaniale esente dall'imposta cantonale ;
- nell'ipotesi della lett. c) dell'art. 4 (trapasso di beni immobili fra coniugi) qualora un coniuge alieni dei beni acquistati dall'altro coniuge, la durata della proprietà dev'essere stabilita a partire dall'acquisto del primo coniuge.

Risulta da queste massime del Dipartimento di giustizia e del Consiglio di Stato, la evidente preoccupazione di parare alle durezza della legge, ove ciò fosse possibile, senza ferirne la lettera e i principi informativi.

Numerose, infine, le discussioni attorno al fondamento giuridico dell'imposta sul maggior valore. Il rapporto del 27 novembre 1944 della Commissione della gestione ne contiene un repertorio completo e diligente. Dal canto nostro

riteniamo ozioso oggi — dopo quasi tre lustri dall'applicazione della legge — dibattere lungamente questo punto. Poichè nessuna delle teorie affacciate per giustificare l'imposta ci sembra pienamente convincente, abbiamo tratto la persuasione che questa risponda a due criteri che possono, nell'uno o nell'altro caso a turno soverchiarsi, ma che sono presenti in ogni caso: e cioè il diritto dello Stato di recuperare le imposte non solute a dipendenza del fatto che la stima ufficiale è sovente contenuta in valutazioni che si scostano dal valore reale e reperibile dell'immobile; e, d'altra parte, il diritto di compartecipazione dello Stato all'incremento venale che gli immobili hanno subito a seguito di attività che non sono conseguenza dell'opera del proprietario: sviluppo edilizio, dotazione di servizi pubblici, ecc. Il primo criterio sarà indubbiamente prevalente a giustificare l'imposta, nel caso in cui la vendita concerne fondi di cui l'alienante è proprietario da lunga serie di anni; mentre il secondo soverchia quando il bene appartiene al proprietario da uno o pochi anni. Ma poichè non sarà sempre possibile in ogni singolo caso sceverare la rispondenza dell'imposta all'uno o all'altro criterio, il legislatore deve limitarsi forzatamente, a fissare norme di imposta dedotte dall'esperienza generale della vita.

Per concretare il progetto che vi sottoponiamo, abbiamo seguito la falsariga di quello sottopostovi con il messaggio 4 luglio 1941, tenendo conto delle variazioni introdotte dalla Commissione e notevolmente di quelle consegnate nel rapporto del 4 luglio 1944, accettandone alcune, altre respingendole per le ragioni che si diranno. In linea generale ci siamo attenuti al precetto di un'attenuazione dell'imposta, di una più precisa definizione di punti controversi e, come logico corrispettivo, di una maggiore possibilità di indagine degli organi statali, per fissare il valore delle contrattazioni.

Nel presente progetto ci siamo allineati ai tassi previsti dalla Commissione, che costituiscono un sensibile alleviamento di quelli attuali, ritenuti troppo onerosi. Riconfermato il diverso trattamento fiscale fatto alle alienazioni di fondi di cui l'alienante è proprietario da oltre dieci anni e a quelli in cui la proprietà è di più breve durata, sono previste le seguenti imposizioni:

- nel primo caso l'imposta colpisce l'eccedenza del prezzo sul valore ufficiale di stima nella misura del 5%;
(la legge attuale prevede un'imposta del 10% per i fabbricati e del 5% per i terreni);
- nel caso in cui la durata della proprietà sia inferiore a dieci anni, l'imposta è percepita sulla differenza tra il prezzo dell'alienazione e quello dell'acquisto, nella misura:
 - del 10% se il venditore è proprietario da un periodo superiore a 6 anni;
 - del 15% se è proprietario da un periodo superiore a 3 anni e inferiore a 6 anni;
 - del 20% se è proprietario da meno di 3 anni.

Come si vede l'alleggerimento è sensibile. Vi abbiamo aderito nel pensiero di togliere una delle maggiori critiche fatte alla legge attuale che si tramutava assai spesso nel compiacente pretesto di procedere a dichiarazioni di prezzo inventiere. Abbiamo la speranza che si possano così stabilire rapporti di fiducia e di lealtà fra contribuente e fisco. Ma qui non si arrestano le facilitazioni contenute dal nuovo progetto, per quanto ha tratto con la fissazione dell'elemento imponibile.

La Commissione, nel suo progetto ultimo aveva previsto che nel caso in cui la proprietà era durata da oltre dieci anni, il corrispettivo (prezzo) era colpito d'imposta quando è superiore al valore ufficiale di stima maggiorato del 10%. Abbiamo accolto il principio non senza qualche esitanza in quanto si viene così a introdurre un elemento estraneo ai fini dell'imposta sul maggior valore la quale, come criterio di calcolo, dovrebbe assumere il vantaggio che l'alienante ha ricavato dall'alienazione. Si può ritenere, ove si voglia tro-

vare una giustificazione, che si deve tener conto di un certo margine di oscillazione dei prezzi sul mercato degli immobili, e di certe spese che sono inevitabili nel caso di una vendita e che ne diminuiscono il vantaggio per l'alienante; ma allora, non abbiamo potuto, nel nostro progetto, ritenere l'articolo 10 di quello commissionale che voleva dedotti dalla differenza imponibile ed aggiunti pertanto al prezzo di acquisto gli onorari notarili, le tasse di iscrizione a registro fondiario e i diritti di bollo pagati dall'alienante nell'operazione di acquisto del fondo. Pericolosa e ingombrante ci è apparsa tale norma: essa avrebbe per conseguenza che l'Ufficio competente alla tassazione sarebbe stato costretto, con grave perdita di tempo a calcolare i diversi elementi della deduzione, non tralasciando di sindacare nella sua esattezza la parcella notarile.

Adottato questo punto di vista, la logica voleva che il beneficio concesso alle alienazioni di immobili proprietà dell'alienante da più di dieci anni, venisse esteso anche a quella in cui la proprietà era di durata inferiore; nella sola misura tuttavia del 5% in quanto l'oscillazione del prezzo è maggiormente dipendente da fattori contingenti.

Riteniamo che non si possa andare oltre nelle concessioni e ci permettiamo di mettere in guardia contro tentazioni — sia pure ispirate ai migliori propositi — che avrebbero per effetto di svuotare l'imposta della sua efficacia.

Per questa considerazione non possiamo accogliere la proposta del progetto commissionale che vorrebbe includere all'art. 4 un nuovo caso di esenzione e cioè quello riguardante « le alienazioni di immobili gravati da oneri ipotecari accertati, inseriti da oltre tre anni per un importo vario eccedente il ricavo della vendita ».

Riteniamo infatti che tale disposizione si presti a troppe speculazioni cui certo non pone sufficientemente rimedio la prevista limitazione dell'esenzione a quei casi per i quali l'iscrizione degli oneri ipotecari è accertata risalire almeno a tre anni indietro.

Nè ci sembra che la proposta di stralcio di detto disposto apra la via a palesi iniquità come da alcuni è stato sostenuto stante che, ad ognuno che ponga capitali suoi su garanzie reali insufficienti o quanto meno sino al limite massimo delle stesse, dev'essere presente l'eventualità di una perdita. Ond'è che per preservarsene gli converrà restare prudente e non pretendere che lo Stato premi la sua imprevidenza riservandogli un trattamento di favore.

Il progetto di legge di imposta sul maggior valore che vi sottoponiamo dovrebbe dare un introito che, stando alle statistiche fatte allestire, sarà del 25-30% inferiore al gettito della legge attualmente in vigore.

Data la rilevanza degli accorgimenti intesi ad attenuare gli effetti dell'imposta, era necessario prenderne altri che si opponessero all'abuso ormai privo di ogni giustificazione, di dichiarare importi delle contrattazioni non corrispondenti al vero.

Per il resto altro non abbiamo fatto che riprendere le disposizioni contenute nella vigente legge di procedura per le contravvenzioni del 29 maggio 1941 incontestabilmente applicabile anche ai casi di simulazione di prezzo nelle contrattazioni.

Altre cautele suggeriva poi il caso oggi frequente nel quale la simulazione di prezzo è palese e purtuttavia non è dato all'autorità inquirente di ritenerla, vuoi per la insistenza delle parti a riconfermarsi nella loro mendace dichiarazione, vuoi ancora per l'impossibilità di raccogliere un qualsiasi valido elemento probatorio che permetta di far ritenere accertato il reato.

In Francia lo Stato s'è trovato a dover risolvere l'identico problema e vi ha egregiamente provveduto istituendo un diritto di prelazione legale che autorizza lo Stato a sostituirsi al compratore corrispondendo, maggiorato del 10%, il prezzo indicato dalle parti nell'atto di compravendita.

A questo diritto moderatore dello Stato lo scrivente Consiglio ne ha preferito altro, più in consonanza con le nostre consuetudini e pertanto sicuramente meglio accetto, consistente nella possibilità di adeguare, laddove occorresse, il prezzo della contrattazione al valore commerciale dell'immobile, servendosi come elemento di calcolo del valore di rendimento dell'immobile così come risulta dai prospetti di imposta nuovamente compilati in base alla testè introdotta legge tributaria (art. 5 § del progetto governativo).

Trattandosi di terreni da costruzione o in genere di immobili per i quali il rendimento non è elemento sufficiente per la determinazione del loro valore si è previsto di autorizzare l'Ufficiale dei registri, sempre che ciò sia il caso, ad effettuare la tassazione sulla base delle risultanze di una perizia da ordinare all'Ufficio cantonale di stima.

Queste in sostanza le innovazioni che con altri ritocchi particolari caratterizzano il nuovo progetto di legge sottoposto alla vostra approvazione.

Ci ha guidati nei lavori di formulazione la ricerca di un giusto equilibrio tra concessione e costrizioni accogliendo quelle nella misura del possibile e limitando queste al minimo indispensabile per garantirci il conseguimento di quegli scopi che con l'adozione della legge concernente l'imposta sul maggior valore si è voluto a suo tempo raggiungere.

Il 26 giugno 1950 gli onorevoli Guglielmetti, Olgiati e Rusca presentavano una mozione con la quale si chiedeva che il 40% dell'importo della tassa sul maggior valore fosse bonificato ai Comuni sede degli immobili anche nei casi in cui lo Stato partecipa quale contraente nella transazione di compravendita assumendone l'onere.

E' avantutto da notare che questi casi, lungi dall'essere assai numerosi, come è asserito nella mozione, hanno in realtà costituito solo qualche rara eccezione; inoltre in ognuno di essi, sebbene nessuna imposta sul maggior valore fosse percepita, lo Stato riversò ai Comuni l'equivalente del 40% della tassa che sarebbe stata applicabile. In nessun caso, quindi, derivò ai Comuni interessati pregiudizio qualsiasi dalla pratica alla quale, onde evitare scritture, per vari motivi si era ritenuto di fare ricorso. Purtuttavia lo scrivente Consiglio ha deciso di non più ammettere questo sistema in virtù del quale lo Stato, quand'esso è partecipe nella transazione, assume a proprio carico la tassa sul maggior valore; sistema che fu, come detto, rarissimamente applicato ma ora definitivamente abbandonato. Con questo breve cenno e con questa assicurazione circa una pratica che non potrà più essere ripresa, riteniamo possano essere tranquillate le preoccupazioni degli autori della mozione sopra ricordata, la quale dovrebbe essere considerata in questo senso liquidata.

E' quindi con fiducia che vi proponiamo di dare la Vostra approvazione all'annesso disegno di decreto.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :
Canevascini

Il Cons. Segr. di Stato :
Lepori

Disegno di

LEGGE
concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare
(del.....)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino
visto il messaggio 6 luglio 1952 n. 370 del Consiglio di Stato,

decreta :

Art. 1

Compo di
applicazione

Soggiacciono all'imposta sul maggior valore immobiliare in conformità delle disposizioni che seguono :

- a) le alienazioni di fondi di cui l'alienante è proprietario da oltre dieci anni, quando il corrispettivo stabilito per l'alienazione superi il valore ufficiale di stima maggiorato del 10% ;
- b) le alienazioni di fondi di cui l'alienante è proprietario da meno di dieci anni, quando il corrispettivo stabilito per l'alienazione superi di oltre il 5% il prezzo della costruzione o il corrispettivo pattuito per l'acquisto.

Sono considerati alienazioni di fondi, agli effetti della presente legge, la cessione di azioni e di quote sociali, gli apporti ad una società, le permuta e tutti gli altri casi di realizzazione che si riferiscono a beni immobili.

I beni mobili compresi in un'alienazione fondiaria soggiacciono all'imposta sul maggior valore solo se possono essere ritenuti accessori secondo il diritto civile e se per essi è prevista una valutazione ufficiale.

Art. 2

Tasso
dell'imposta

Nel caso previsto dalla lett. a) dell'articolo precedente, l'imposta colpisce, nella misura del 5%, l'eccedenza del prezzo sul valore di stima considerato.

Negli altri casi l'imposta è percepita sulla differenza tra il prezzo dell'alienazione e quello di acquisto, rispettivamente di costo, nella misura del

10% se il venditore è proprietario da oltre 6 anni ;

15% se il venditore è proprietario da più di 3 anni ma da meno di 6 ;

20% se il venditore è proprietario da meno di 3 anni.

§. Se i beni sono derivati all'alienante per successione o per donazione, determinante per il computo dell'imposta è il momento dell'acquisto da parte del proprietario precedente.

Art. 3

Acquisto in
epoche diverse

Se l'alienazione concerne contemporaneamente dei beni il cui acquisto risale ad epoche diverse e che sono ceduti per

Disegno di

LEGGE concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino
su proposta del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Art. 1

Soggiacciono all'imposta sul maggior valore immobiliare, Campo di applicazione
in conformità delle disposizioni che seguono:

a) le alienazioni di fondi di cui l'alienante è proprietario da un periodo di oltre 10 anni, quando il corrispettivo stabilito per l'alienazione è superiore al valore ufficiale di stima maggiorato del 10 %.

Quando sarà data la prova che il fondo è stato acquistato precedentemente ai 10 anni per un prezzo superiore al suo valore di stima maggiorato del 10 % l'importo colpirà la differenza tra il prezzo di acquisto e quello di vendita;

b) le alienazioni di fondi di cui l'alienante è proprietario da un periodo non superiore ai 10 anni, quando il corrispettivo stabilito per l'alienazione supera quello pattuito per l'acquisto o per la costruzione.

Sono considerati alienazioni di fondi, agli effetti della presente legge, la cessione di azioni o di quote sociali, gli apporti ad una società, le permuta e tutti gli altri casi di realizzazione che si riferiscono a beni immobili.

Art. 2

Nel caso previsto dalla lett. a) dell'articolo precedente, la Tasso dell'imposta
imposta colpisce l'eccedenza del prezzo sul valore ufficiale di stima nella misura del 5 %.

Negli altri casi l'imposta è percepita sulla differenza tra prezzo dell'alienazione e quello dell'acquisto nella misura del :

- 10 % se il venditore è proprietario da un periodo superiore a 6 anni;
- 15 % se il venditore è proprietario da un periodo superiore a 3 anni e inferiore a 6 anni;
- 20 % se il venditore è proprietario da un periodo non superiore a 3 anni.

Se i beni sono derivati all'alienante per successione o per donazione, determinante per il computo dell'imposta, è il momento dell'acquisto da parte del proprietario precedente.

Art. 3

Se l'alienazione concerne contemporaneamente dei beni il Acquisto in epoche diverse
cui acquisto risale ad epoche diverse e che sono ceduti per un

un prezzo globale, l'imposta sarà calcolata in conformità alle disposizioni dell'articolo precedente e il prezzo sarà ripartito proporzionalmente al valore ufficiale di stima dei singoli beni.

Art. 4

Esenzione

Non sono soggetti all'imposta sul maggior valore immobiliare :

- a) i trapassi d'immobili per causa di successione e di donazione o di altri contratti sottoposti a tassa di successione ;
- b) le alienazioni aventi per scopo raggruppamenti agricoli ;
- c) le aggiudicazioni di immobili a seguito di esecuzione, di realizzazione di pegno o di fallimento, quando i creditori non siano stati interamente pagati ;
- d) il primo trapasso di nuovi fabbricati e relativo sedime quando avvenga entro 3 anni dall'ultimazione dei lavori.

Pure esente dall'imposta sul maggior valore immobiliare è il trapasso di beni immobili fra coniugi.

Verificandosi però che il coniuge nuovo acquirente venda i beni immobili a terzi sarà applicabile il cpv. 3 dell'art. 2 della presente legge.

Qualora la differenza tra il prezzo dell'alienazione e quello di acquisto o di costo, rispettivamente il valore di stima considerato, non dovesse superare l'importo di Fr. 100.—, l'alienazione andrà esente dall'imposta.

Art. 5

Prezzo di alienazione e di acquisto

I prezzi di alienazione e di acquisto che servono di base per la fissazione dell'imposta sul maggior valore immobiliare sono quelli risultanti dagli istromenti notarili e dai registri pubblici.

In caso di simulazione o di dichiarazioni inesatte restano riservate le penalità previste dall'art. 15 della presente legge.

§. Qualora il prezzo dichiarato si rilevasse manifestatamente inferiore al valore commerciale dell'immobile, l'Ufficiale dei registri effettuerà la tassazione secondo i criteri vigenti sul mercato immobiliare, tenendo calcolo anche del valore di rendimento dell'immobile così come risulta dai prospetti d'imposta.

Trattandosi di terreni da costruzione o in genere di immobili per i quali il rendimento non è elemento sufficiente per la determinazione del loro valore, l'Ufficiale effettuerà la tassazione sulla base delle risultanze della perizia dell'Ufficio cantonale di stima.

Il Consiglio di Stato può, in via regolamentare, fissare i casi in cui la perizia è obbligatoria.

Le penalità configurate negli art. 15 e 18 sono applicate, nei casi di cui al §., solo quando dall'inchiesta risulta accertata la simulazione di prezzo ; in questo caso fa stato il valore dichiarato.

Art. 6

Espropriazione

Nel caso di espropriazione per causa di pubblica utilità, le indennità pagate al proprietario a titolo di pregiudizi, danno e

prezzo globale, l'imposta sarà calcolata in conformità delle disposizioni dell'articolo precedente e il prezzo sarà ripartito proporzionalmente al valore ufficiale di stima dei singoli beni.

Art. 4

Non sono soggetti all'imposta sul maggior valore immobiliare: Esenzione

- a) i trapassi d'immobili per causa di successione e di donazione o di altri contratti sottoposti a tassa di successione;
- b) le alienazioni aventi per iscopo raggruppamenti agricoli a sensi della legge 27 dicembre 1920;
- c) il trapasso di beni immobili fra coniugi;
- d) le aggiudicazioni di immobili a seguito di esecuzione, di realizzazione di pegno o di fallimento, quando i creditori non siano stati interamente pagati;
- e) le alienazioni di immobili gravati da oneri ipotecari accertati iscritti da oltre tre anni per un importo vario eccedente il ricavo della vendita;
- f) il primo trapasso di nuovi fabbricati quando avvenga entro tre anni dall'ultimazione dei lavori.

Quando la differenza tra il prezzo dell'alienazione e quello dell'acquisto, rispettivamente il valore ufficiale di stima, non supera l'importo di Fr. 100.— l'alienazione non è soggetta all'imposta.

Art. 5

Il prezzo dell'alienazione che serve di base per la fissazione dell'imposta sul maggior valore immobiliare è quello risultante dagli istromenti notarili e dai registri pubblici.

Prezzo di alienazione:
a) in genere

In caso di simulazione o di dichiarazioni inesatte restano riservate le penalità previste all'art. 18 della presente legge.

Art. 6

Nel caso di espropriazione per causa di pubblica utilità, le indennità pagate al proprietario a titolo di pregiudizi, danni b) espropriazione

Contratti di espropria-
zione
Indennità di
inconvenienza

inconvenienti derivatigli per effetto dell'espropriazione non saranno considerati come facenti parte del prezzo di vendita.
I contratti di espropriazione sono assimilati dall'espropriazione per causa di pubblica utilità.
§. L'autorità di tassazione non è vincolata dalla determinazione dell'indennità di inconvenienza indicata dalle parti o dal giudizio.
Farà invece stato l'importo ammesso dall'Ufficio cantonale di stima.

Art. 7

Espropriazione
parziale

Quando una proprietà viene alienata soltanto in parte e la parte residua dovesse risentirne danno, si procederà alla determinazione del maggior valore tenendo conto della svalutazione della parte residua da accertare mediante speciale perizia dell'Ufficio cantonale di stima.

Art. 8

Valore ufficiale
di stima

Se l'imposta è prelevata in conformità dell'art. 2 cpv. 1 della presente legge, determinante per il computo è il valore ufficiale di stima che l'immobile aveva al momento dell'alienazione.
I procedimenti in corso per una revisione della stima ufficiale come pure le decisioni relative, non possono sospendere nè modificare la tassazione.
Se l'alienante, dopo l'ultima stima ufficiale, ha proceduto a trasformazioni o migliorie dei beni oggetto del trapasso, che ne abbiano aumentato il valore, al valore ufficiale di stima si dovrà aggiungere il costo effettivo e comprovato di tali migliorie.

Art. 9

Acquisto
da parte
del creditore
ipotecario

Se l'alienante ha acquistato il fondo oggetto di trapasso nel corso di un'esecuzione forzata o di fallimento, al quale egli

o inconvenienti derivatigli per effetto dell'espropriazione non saranno considerati come facenti parte del prezzo di vendita.

Art. 7

Quando una proprietà viene alienata soltanto in parte e la parte residua dovesse risentirne danno, si procederà alla determinazione del maggior valore tenendo conto della svalutazione della parte residua da accertare mediante speciale perizia dell'Ufficio cantonale di stima.

c) espropriazione parziale

Art. 8

Se l'imposta è prelevata in conformità dell'art. 2 lett. a) della presente legge, determinante per il computo non è il valore ufficiale di stima che l'immobile aveva al momento della alienazione.

Valore ufficiale

I procedimenti in corso per una revisione della stima ufficiale come pure le decisioni relative non possono sospendere né modificare la tassazione.

Se l'alienante, dopo l'ultima stima ufficiale, ha proceduto a trasformazioni o migliorie dei beni oggetto del trapasso che ne abbiano aumentato il valore, al valore ufficiale di stima si dovrà aggiungere il costo effettivo e comprovato di tali migliorie.

E' applicabile l'art. 10 ultimo capoverso della presente legge.

Art. 9

Il prezzo di acquisto si determina in conformità delle disposizioni dell'art. 5 della presente legge.

Prezzo di acquisto:
a) norma generale

Art. 10

Sono dedotte dalla differenza imponibile ed aggiunte pertanto al prezzo di acquisto:

b) deduzioni

a) gli onorari notarili, le tasse di iscrizione a registro fondiario e i diritti di bollo che l'alienante ha avuto a suo carico nell'operazione di acquisto del fondo;

b) le spese effettive delle eventuali trasformazioni che l'alienante ha apportato al fondo durante il periodo compreso tra l'acquisto e l'alienazione e che ne hanno aumentato il valore reale e reperibile.

L'interessato dovrà far valere il diritto alla deduzione e produrre la documentazione delle spese nelle osservazioni alla comunicazione preliminare dell'Ufficio dei registri, sotto pena di perenzione.

Art. 11

Se l'alienante ha acquistato il fondo oggetto di trapasso nel corso di un'esecuzione forzata o di un fallimento, al quale

c) acquisto da parte del creditore ipotecario

era interessato in qualità di creditore ipotecario del fondo stesso e se il suo credito è rimasto parzialmente scoperto, il prezzo di acquisto sarà determinato tenendo calcolo anche del credito ipotecario scoperto, compresi gli interessi garantiti dal pegno.

Art. 10

Persone tenute
al pagamento
dell'imposta

L'imposta sul maggior valore è dovuta dal venditore. Il compratore è però solidamente responsabile per il pagamento.

Art. 11

Restituzione
dell'imposta

Se il trapasso che ha dato luogo all'imposta è dichiarato nullo e il fondo venduto è reiscritto a registro fondiario al nome del proprietario precedente, la parte che ha pagato l'imposta ha diritto alla restituzione.

Tale diritto si prescrive entro il termine di un anno dalla reiscrizione a registro fondiario.

Art. 12

Autorità
di tassazione
e di esazione

La tassazione viene effettuata dall'Ufficio dei registri del distretto nel quale si trovano i beni immobili oggetto dell'operazione imponibile.

L'Ufficiale dei registri procederà alla determinazione dopo aver avvertito gli interessati con comunicazione preliminare dell'obbligo dell'imposta e dopo averli diffidati a far valere le loro eventuali eccezioni.

L'Ufficio dei registri procede pure all'incasso dell'imposta.

Art. 13

Ricorso

Contro la determinazione dell'Ufficiale dei registri si può ricorrere, entro il termine di 15 giorni, al Dipartimento di giustizia.

Contro la decisione del Dipartimento di giustizia è dato ricorso, entro 15 giorni dalla comunicazione, al Consiglio di Stato, il cui giudizio è definitivo.

Art. 14

Riparto
dell'imposta

Il prodotto dell'imposta sul maggior valore immobiliare sarà suddiviso in ragione del 60% allo Stato e del 40% ai Comuni nei quali gli immobili sono situati.

Questo riparto si effettuerà ogni anno.

Art. 15

Penalità

Nel caso in cui risultasse che il prezzo indicato dal pubblico istromento è inferiore a quello realmente percepito nella vendita, sarà applicata una multa corrispondente a 5 volte l'imposta sottratta. La multa è a carico delle parti contraenti in parti uguali, ritenuta la loro responsabilità solidale, per il pagamento. E' inoltre dovuta la tassa sottratta.

egli era interessato in qualità di creditore ipotecario del fondo stesso e se il suo credito è rimasto parzialmente scoperto, il prezzo di acquisto sarà determinato tenendo calcolo anche del credito ipotecario scoperto compresi gli interessi garantiti dal pegno.

Art. 12

L'imposta sul maggior valore è dovuta dal venditore. Il compratore è però solidalmente responsabile per il pagamento.

Persone tenute
al pagamento
dell'imposta

Art. 13

Se il trapasso che ha dato luogo all'imposta è necessariamente dichiarato nullo e il fondo venduto è reiscritto a registro fondiario al nome del proprietario precedente, la parte che ha pagato l'imposta ha diritto alla restituzione.

Restituzione
dell'imposta

Tale diritto si prescrive entro il termine di un anno dalla reiscrizione a registro fondiario.

Art. 14

La tassazione viene effettuata dall'Ufficio dei registri del distretto nel quale si trovano i beni immobili oggetto dell'operazione imponible.

Autorità
di tassazione
e di esazione

L'Ufficiale dei registri procederà alla determinazione dopo aver avvertito gli interessati con comunicazione preliminare dell'obbligo dell'imposta e dopo averli diffidati a far valere le loro eventuali eccezioni.

L'Ufficio dei registri procede pure all'incasso dell'imposta.

Art. 15

Contro la determinazione dell'Ufficiale dei registri si può ricorrere, entro il termine di 15 giorni, al Dipartimento di giustizia.

Ricorso

Contro la decisione del Dipartimento di giustizia è dato ricorso entro 15 giorni dalla comunicazione, al Consiglio di Stato, il cui giudizio è definitivo.

Art. 16

Le modalità di procedura per la tassazione e per il ricorso saranno stabilite dal regolamento da emanare dal Consiglio di Stato.

Procedure

Art. 17

Il prodotto dell'imposta sul maggior valore immobiliare e delle multe verrà suddiviso in ragione del 60 % allo Stato e del 40 % ai Comuni nei quali gli immobili sono situati. Questo riparto si effettuerà ogni anno.

Riparto
dell'imposta

Art. 18

Nel caso in cui risultasse che il prezzo indicato dal pubblico istromento è inferiore a quello realmente percepito nella vendita, sarà applicata una multa corrispondente a 5 volte l'imposta sottratta. La multa è a carico delle parti contraenti in parti uguali, ritenuta la loro responsabilità solidale per il pagamento. E' inoltre dovuta la tassa sottratta.

Penalità

Art. 23

Disposizioni
abrogative
e transitorie

E' abrogato il decreto legislativo 15 settembre 1938 introducente un'imposta sul maggior valore immobiliare.

La presente legge si applica alle alienazioni avvenute ed iscritte a registro fondiario dopo la sua entrata in vigore.

Art. 24

E' abrogato il decreto legislativo 15 settembre 1938 introducente un'imposta sul maggior valore immobiliare.

La presente legge si applica alle alienazioni avvenute ed iscritte a Registro fondiario dopo la sua entrata in vigore.

Disposizioni
abrogative
e transitorie