

## MESSAGGIO

del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,  
 accompagnante il disegno di nuova legge concernente  
 l'imposta sul maggior valore immobiliare

(del 10 marzo 1964)

*Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,*

La LIMV data dal 1938 ; nel 1954 vennero introdotte alcune modifiche ; quella più importante concerneva la facoltà dell'Ufficio registri di tassare le vendite giusta il loro valore reale, anzichè, com'era previsto prima, giusta il valore istrumentato. E' da rilevare qui che tutti i ricorsi diretti al Tribunale federale contro questa disposizione, come pure contro la disposizione parallela in materia di tasse di mutazione, sono stati respinti.

Sono ora di nuovo necessarie alcune modificazioni della legge, frutto di esperienza di otto anni, allo scopo di far sì che essa corrisponda maggiormente alla situazione economica di fatto, e che sia informata a criteri di maggiore equità.

Sono pure necessari dei ritocchi di carattere piuttosto formale, chiarificatorio. Prima di iniziare l'esame delle nuove disposizioni, riteniamo necessario esporre i rapporti tra la legge tributaria (L.T.) e la legge sul M.V. (LIMV).

## I.

RELAZIONE FRA LA LEGGE TRIBUTARIA (L.T.)  
 E LA LEGGE CONCERNENTE L'IMPOSTA SUL MAGGIOR VALORE  
 IMMOBILIARE (LIMV)

Nell'ordinamento ora in vigore, l'imposta sul maggior valore immobiliare colpisce l'accrescimento di valore dei fondi, quando questo accrescimento si concreta in un profitto per effetto di una alienazione (art. 1 lett. a LIMV) e il guadagno consentito per mezzo di un negozio giuridico avente per oggetto dei fondi (art. 1 lett. b LIMV). L'imposta è dovuta sia dalle persone fisiche sia dalle persone giuridiche, con un tasso maggiorato per le seconde (art. 2, 2 bis LIMV).

Per evitare la doppia imposizione, la L.T. prevede che i guadagni non professionali ottenuti dalle persone fisiche per mezzo di realizzazioni di sostanza immobiliare e gli utili conseguiti dalle persone giuridiche mediante l'alienazione di fondi non sono imponibili ai fini dell'imposta ordinaria sul reddito (art. 17 cpv. 2 ; 47, § L.T.).

Secondo questa legislazione, soltanto le persone fisiche che esercitano la professione di commerciante di fondi sono tenute a pagare, sui guadagni relativi a contrattazioni immobiliari, l'imposta ordinaria sul reddito e l'imposta speciale sul maggior valore immobiliare. Esse sono infatti escluse dalla esenzione prevista dall'art. 17 cpv. 2 L.T.

L'applicazione di queste norme ha cagionato, in qualche caso, difficoltà e perplessità. E' necessario quindi riesaminare il problema delle relazioni fra le due leggi alfine di rendere più chiari i limiti della loro rispettiva applicazione.

L'Autorità giudiziaria fiscale ha espresso, a questo proposito, il suo parere e ha proposto di prevedere l'applicabilità della LIMV a tutti, sia persone fisiche sia persone giuridiche, ma con due differenti tassi di imposta :

- a) uno applicabile a tutti coloro che non possono essere assoggettati alla LT con una vera e propria imposta sui profitti in capitale (persone non tenute ad avere una contabilità);
- b) l'altro applicabile alle persone obbligate a tenere una contabilità e ai contribuenti che esercitano il commercio professionale di beni immobili.

Nell'opinione dell'Autorità giudiziaria fiscale il tasso per le persone sub a) dovrebbe essere maggiore di quello applicabile alle persone di cui è parola sub b). Per queste ultime l'imposta sul maggior valore immobiliare costituirebbe un'imposta complementare esatta per colpire un guadagno congiunturale legato più alla proprietà che al lavoro. Non si tratterebbe di una doppia imposizione, perchè la LIMV integrerebbe semplicemente l'imposta ordinaria sul reddito. L'Autorità giudiziaria fiscale riconosce che l'adozione della sua proposta cagionerebbe qualche difficoltà di natura amministrativa ed è del parere che anche la LIMV dovrebbe essere applicata dai normali organi tributari con diritto di ricorso al Tribunale fiscale.

Dopo attento esame siamo giunti alla conclusione che i suddetti suggerimenti non possono essere accolti. Ciò per i motivi che ora esporremo.

- a) Il provento maggiore dell'imposta si fonda sui contratti iscritti nel registro fondiario. Ciò sarà anche nel futuro, pur con le nuove più precise norme regolanti l'imposizione della trasmissione di azioni o di certificati. Da ciò consegue che l'applicazione della legge esigerà sempre un continuo controllo dei documenti presentati all'Ufficio dei registri per l'ottenimento delle iscrizioni nel registro fondiario, documenti che devono rimanere presso detto ufficio, come prevede il Regolamento per il registro fondiario del 22 febbraio 1910. Persino l'Autorità giudiziaria deve, di regola, accontentarsi di ottenere le copie di detti documenti e di avere a disposizione gli originali soltanto nel caso in cui sia necessario un loro speciale esame, e ciò contro ricevuta e deposito negli atti di una copia legalizzata (art. 106 RRF - ZBGR 18, pag. 42).

Non è quindi nemmeno pensabile (e le ragioni delle restrittive norme e istruzioni sulla consegna dei documenti sono intuibili ed evidenti) che i documenti, dai quali devono essere dedotti gli elementi per stabilire le tassazioni, possano passare dagli uffici dei registri a un altro ufficio dello Stato. Il lavoro richiesto dalla determinazione della imposta dovrà quindi essere svolto, nella grande maggioranza dei casi, presso l'Ufficio dei registri.

E' evidentemente possibile assegnare questo compito all'Autorità ordinaria di tassazione, ma ciò non è opportuno. Infatti una modificazione in tal senso non apporterebbe alcun miglioramento e cagionerebbe inconvenienti e difficoltà.

Nell'ordinamento ora in vigore, vi è una persona responsabile di tutto ciò che è compiuto nel suo ufficio, mentre affidando questa mansione all'Autorità ordinaria di tassazione, vi sarebbe un certo frazionamento di responsabilità, il quale sarebbe accolto con piacere dagli Uffici dei registri, ma non sarebbe nell'interesse dello Stato.

L'ordinamento vigente è soddisfacente e non è quindi utile modificarlo, apportandovi mutamenti che potrebbero avere per effetto di diminuirne l'efficienza. E' quindi opportuno che la competenza di determinare e di incassare l'imposta resti all'Ufficio dei registri.

- b) Le proposte dell'Istanza giudiziaria fiscale tendono a introdurre nella LIMV una distinzione fra i soggetti d'imposta. Allo stato attuale della legislazione già vi è una discriminazione fra i contribuenti, ma è limitata alle persone giuridiche ed è facilmente rilevabile.

Per contro, la distinzione fra chi esercita professionalmente il commercio di immobili e chi, invece, solo occasionalmente ricava un profitto da un'alienazione immobiliare non è agevole e, per compierla, non ci si può fondare sol-

tanto sul requisito dell'iscrizione nel registro di commercio, la quale, del resto, nella maggior parte dei casi, non esiste.

La qualificazione dei soggetti d'imposta esige l'esame delle attività lucrative svolte dal contribuente durante un certo lasso di tempo. Questo esame non può essere fatto dall'Ufficio dei registri, perchè esso non dispone dei dati necessari e perchè il suo compito precipuo deve rimanere quello di badare ai pubblici registri. L'Ufficio, in molti casi, non potrà ottenere attendibili e sicure informazioni nemmeno dalle Autorità di tassazione. Infatti le tassazioni delle persone fisiche sono eseguite tenendo conto del reddito medio dei due anni precedenti e quindi le informazioni si riferiranno all'attività esplicata dal contribuente negli anni precedenti, mentre la qualificazione del soggetto d'imposta, ai fini dell'applicazione della LIMV, deve riferirsi all'attività esercitata nell'anno in cui è compiuta l'operazione imponibile.

L'adozione della distinzione fra i contribuenti proposta dall'Istanza giudiziaria fiscale sarebbe quindi fonte di incertezze e di errori.

L'imposta sul maggior valore immobiliare è esatta in conseguenza del compimento di un determinato atto giuridico. L'interesse dello Stato (il quale ha in tal modo la possibilità di ottenere un'immediata entrata) e del cittadino (il quale deve sapere subito quali siano gli aggravii fiscali che accompagnano la operazione eseguita) esigono che l'imposta sia sollecitamente fissata. Queste esigenze hanno indotto il legislatore (e la norma è mantenuta nel progetto di nuova legge) a prevedere la decadenza del diritto di imposizione dopo la decadenza di un anno dall'iscrizione nel registro fondiario.

E' evidente che, introducendo il principio di un'imposta differenziata a seconda dei soggetti d'imposta, in parecchi casi si impedirebbe un'immediata definitiva fissazione dell'imposta, ad esempio nel caso di inizio dell'attività professionale di commerciante di immobili. Per togliere gli inconvenienti che da ciò possono derivare si possono di certo adottare degli accorgimenti (dichiarazioni del contribuente, tassazioni provvisorie ecc.), i quali però hanno per effetto di complicare inutilmente le registrazioni e, per il cittadino, di rendere incerte per parecchio tempo le tassazioni.

Infine difficoltà possono nascere quando un contribuente avesse cessato di esercitare la professione di commerciante di immobili. La semplice dichiarazione in tal senso del contribuente non potrà essere considerata prova sufficiente di questo fatto, che dovrà apparire dal complesso delle attività da lui svolte in un determinato anno. Di conseguenza l'imposizione sarà fatta in base alla qualificazione che il soggetto d'imposta aveva antecedentemente, il che comporterebbe poi, nel caso di comprovata cessazione dell'attività professionale, la restituzione di una parte dell'imposta con le complicazioni, i ritardi e le incertezze a essa connesse.

La discriminazione dei contribuenti nei modi proposti dall'Istanza giudiziaria fiscale costituisce, in altre parole, un principio che non si concilia con l'imposta sul maggior valore immobiliare, la quale deve riferirsi a un determinato atto imponibile, senza che abbisogni un esame del complesso delle attività lucrative del soggetto d'imposta.

- c) La LIMV, ora in vigore, ha il pregio di essere di semplice e facile applicazione. Essa esige parecchie modificazioni per adeguarla alle esigenze presenti e future, ma queste modificazioni non devono avere per effetto di renderne complessa l'attuazione.

Le proposte alle quali abbiamo accennato cagionerebbero parecchie inutili difficoltà amministrative.

Non vorremmo nemmeno che dovesse scomparire un altro vantaggio dell'attuale ordinamento, costituito dalla « economicità » dell'imposta sul maggior valore immobiliare. Essa infatti, per la sua semplicità, richiede poco tempo

per la sua applicazione e quindi l'impiego di poco personale. Inoltre il suo incasso è rapido e i contribuenti conoscono sollecitamente ciò che debbono pagare allo Stato.

Alla luce di queste considerazioni riteniamo improvvido introdurre nella LIMV una distinzione fra i soggetti d'imposta. Questa discriminazione è necessaria, ma deve essere fatta nell'ambito della LT. La tassazione in conformità della LT è infatti compiuta da chi possiede tutti gli elementi di computo, ha la possibilità di attentamente qualificare i contribuenti e, vantaggio non indifferente, può applicare criteri uniformi nell'esecuzione di questa qualificazione. Per l'Autorità di tassazione ordinaria i problemi posti dalla tassazione nei casi di cessazione o di inizio dell'attività professionale sono facilmente risolvibili, perchè essa esamina non un singolo atto imponibile, ma il complesso delle attività lucrative del contribuente.

Riteniamo quindi di dover proporre :

- a) di tassare per mezzo della LIMV tutti i negozi giuridici imponibili secondo la legge stessa con le stesse aliquote, senza alcuna discriminazione dei soggetti d'imposta ;
- b) di modificare la LT in modo che i redditi derivanti da operazioni immobiliari e compresi in un'attività aziendale, oppure conseguiti da persone esercitanti professionalmente il commercio di immobili siano colpiti anche con l'imposta ordinaria sul reddito, rispettivamente sull'utile netto. Per evitare un'imposizione esorbitante riteniamo che debbano essere previste delle mitigazioni dell'imponibilità di detti redditi.

Non è il caso di attardarsi, in questa sede, su questo problema, perchè esso sarà opportunamente esaminato nell'ambito della revisione della LT. Ciò esigerà il coordinamento del lavoro degli Uffici dei registri e delle Autorità di tassazione. In via regolamentare si obbligheranno gli Uffici dei registri a spedire una copia di tutte le tassazioni LIMV alle Autorità di tassazione; copie sulle quali, quando il valore di contrattazione fosse stato maggiorato per effetto di una determinazione d'ufficio del valore, dovrà essere indicato il prezzo stipulato dalle parti.

## II.

Esaminiamo ora le modificazioni del progetto mediante le quali si vuole raggiungere una migliore giustizia fiscale.

### 1. Tasso d'imposta

La legge in vigore conosce diversi tassi ; grosso modo si può dire che gli stessi sono inversamente proporzionali alla durata della proprietà dell'alienante. Il principio è giustificato perchè la LIMV vuole da una parte colpire il guadagno che si realizza con le vendite immobiliari, e dall'altra impedire la speculazione. Questo fine richiede che il tasso sia tanto più elevato, quanto più breve è la durata della proprietà dell'alienante. Si è mantenuta nel progetto la suddivisione fondamentale della durata e dei tassi : in primo luogo la durata superiore a 5 anni, poi quella compresa tra un periodo di 3 e di 5, rispettivamente tra uno e tre anni, e infine la durata inferiore a un anno. Non si è tuttavia ritenuto di conservare il principio del tasso unitario per ognuna di queste classi (5 % - 10 % - 15 % - 20 %). Abbiamo previsto che per ognuna di esse il tasso sia non solo proporzionale all'ente imponibile ma anche progressivo (art. 14). Così, quando la durata della proprietà è superiore a cinque anni e l'ente imponibile — cioè la differenza tra il prezzo e il valore di stima aumentato del 5 % — non supera Fr. 10.000.—, prevediamo il tasso del 3 % ; nella medesima classe, se l'imponibile supera i Fr. 100.000.—, è previsto il tasso del 6 %. Nell'altro estremo, se la proprietà ha durato meno di

un anno per un imponibile fino a Fr. 10.000.— il tasso è del 24 % ; se esso supera i Fr. 100.000.— riteniamo giustificato il tasso del 30 %. E' evidente che con questa modifica si attua una maggiore giustizia fiscale ; del resto la norma è contenuta nella quasi totalità delle leggi dei Cantoni confederati in materia di imposta maggior valore ed in ogni caso è conforme ai principi cui sono informate le norme fiscali.

## 2. *Imponibile quando la proprietà ha durato più di cinque anni*

Secondo la legge in vigore l'ente imponibile è costituito in questo caso dalla differenza tra il prezzo istrumentato (o determinato d'ufficio) e il valore di stima, aumentato del 5 %. Il riferimento al valore di stima si giustifica, ricordando che l'imposta MV, oltre agli scopi indicati sopra, ha anche quello di far recuperare allo Stato quella parte delle imposte che non era stato possibile percepire causa la stima dei fondi inferiore al valore reale dei medesimi (ammesso dal TF in una sentenza del 1943).

Di passaggio ricordiamo che l'aggiunta del 5 % — prevista anche per il caso della proprietà durata meno di 5 anni — vuole compensare le spese sopportate dall'alienante : come spese di mediazione, di inserzioni ecc.

Accade tuttavia qualche volta che il proprietario abbia acquistato l'immobile per un determinato prezzo e che lo rivenda poi, passati cinque anni, per un prezzo inferiore o uguale, ma sempre superiore al valore di stima. Giusta la legge in vigore in tal caso è dovuta l'imposta MV. De lege ferenda riteniamo tuttavia che in tal caso non si debba imporre il MV sulla differenza tra il prezzo e il valore di stima (aumentato del 5 %), ma tra il prezzo di acquisto (aumentato del 5 %) e il prezzo di vendita istrumentato o determinato. Per questo motivo l'art. 5 cpv. 2 del progetto prevede che il proprietario possa in tal caso chiedere che la tassazione avvenga in base alla differenza tra i due prezzi.

## 3. *Deduzione delle spese di miglioria*

Secondo la legge in vigore, la deduzione delle spese di miglioria, quando si tratti di proprietà durata più di 5 anni, si fa sommando il relativo importo al valore ufficiale di stima e aggiungendovi il 5 %.

Può ora accadere — e il caso non è raro — che in seguito alla riattazione di uno stabile si sia avuta una revisione della stima ufficiale ; normalmente in tale occasione non si tiene conto di tutte le spese di miglioria : l'aumento del valore di stima resta inferiore alle spese sopportate dal proprietario.

In caso di vendita l'ente imponibile ai fini del MV è costituito allora, almeno secondo la parola della legge, dalla differenza tra il prezzo e il nuovo valore di stima. Ma avviene pure spesso che la stima ufficiale non sia variata, perchè l'Ufficio cantonale di stima non può intervenire a tempo, prima della vendita (anche perchè le parti concludono il contratto poco tempo dopo l'ultimazione delle migliorie). In tal caso il venditore può chiedere la deduzione dell'importo totale sborsato. Essendo l'importo da dedurre superiore, l'imposta MV è allora inferiore all'imposta dovuta nel primo caso, nel quale cioè l'Ufficio Stima era intervenuto a rivedere la stima ufficiale. Evidentemente non si giustifica di trattare in modo diverso due fattispecie sostanzialmente identiche, dove l'unica differenza è costituita dall'intervento di un ufficio statale.

Si è ritenuto quindi di introdurre la deduzione totale delle spese di miglioria anche nel caso in cui la stima ufficiale sia già stata aumentata in seguito alle opere di miglioria (art. 9 cpv. 2). Questo diritto tuttavia deve trovare dei limiti dettati dalla situazione di fatto. Il primo è costituito dalla norma per cui non si possono conteggiare spese di miglioria *risalenti* a oltre 10 anni prima del trapasso : infatti è da supporre che in un decennio le spese in

questione siano ammortizzate o assorbite completamente dall'aumento dei valori dei beni immobili. Il secondo limite è costituito dal fatto della revisione generale delle stime: in tal caso ha luogo un generale adeguamento di tutti i valori, di guisa che non è più ammissibile tener conto delle spese di miglioria già contegiate.

#### 4. *Esenzioni (art. 3)*

Ai casi di esenzione sono stati aggiunti i trapassi di fondi da ascendente a discendente e l'alienazione da parte di un ente di diritto pubblico, o di diritto privato con scopi di pubblica utilità e che non persegua fini di lucro.

Per quel che concerne il primo caso di esenzione è da ricordare che le alienazioni da genitori a figli — e di questo caso si tratta in generale — costituiscono quasi sempre dei totali o parziali anticipi ereditari: rilevano più dal diritto successorio o familiare che non da quello delle obbligazioni.

La conclusione vale anche quando, anziché una donazione, si ha una compravendita, quando si abbia cioè pagamento del prezzo. Infatti quest'ultimo sarà sempre fissato con riguardo alla speciale situazione personale dei contraenti, in altre parole si tratta per lo più di negozio oneroso misto con donazione.

Teoricamente si potrebbe allora procedere ad una scissione dell'imposizione, tassando come compravendita soltanto la parte onerosa. Tuttavia questa soluzione presenta delle difficoltà di ordine pratico. Il figlio è sempre erede del genitore: quindi se il padre è molto anziano l'elemento oneroso del contratto diminuisce perchè l'importo pagato ritornerà al figlio entro un termine inversamente proporzionale all'età del padre medesimo. Con l'esenzione si evitano poi anche disparità di trattamento, dove, invece del pagamento del prezzo, si abbia compensazione con servizi prestati dal figlio, servizi il cui ammontare è sempre difficilmente determinabile.

Si giustifica quindi di tenere in considerazione l'elemento determinante di questi contratti e cioè la loro natura speciale di contratti conclusi entro l'ambito di una regolamentazione di rapporti familiari.

#### 5. *Enti di diritto pubblico*

Non occorre invece spendere parole per giustificare l'esenzione dall'imposta MV quando nel negozio è parte un ente di diritto pubblico (o un ente analogo).

#### 6. *Concordato*

Un altro nuovo caso di esenzione concerne il concordato, che è stato aggiunto al novero delle esenzioni. In altre parole, si estende alla vendita concordataria il principio della legge in vigore per cui sono esentate le aggiudicazioni quando i creditori non sono stati interamente soddisfatti. Infatti, la vendita concordataria è una specie di esecuzione generale ed avviene sotto il controllo dell'Autorità.

#### 7. *Permuta*

Secondo il diritto civile la permuta è una doppia vendita nella quale ognuna delle parti ha la posizione di alienante e di acquirente (CO art. 237 e 238). Per questo motivo la permuta è tassata ovunque come una duplice vendita: ognuna delle parti paga l'imposta MV per quel che concerne la propria alienazione, ad eccezione naturalmente delle permuta a carattere di raggruppamento agricolo (art. 3 cpv. 1 lett. b). Si evitano così possibilità di speculazioni. Anche in caso di rivendita del bene ottenuto in permuta si giustifica, per l'applicazione del tasso, di prendere come periodo di tempo determinante quello che corre tra l'iscrizione della permuta nel RF e la rivendita.

### 8. *Proroga dei termini*

La legge in vigore non conteneva alcuna disposizione : è l'art. 11 del regolamento di esecuzione che prevede una disposizione applicabile. E' evidente che si tratta di materia di legge e non di regolamento. Secondo le disposizioni in vigore devono essere tenuti in considerazione soltanto fatti propri all'interessato ; il progetto (art. 19 cpv. 2) chiarisce che la proroga dei termini può essere chiesta anche per motivi che concernono i rappresentanti delle parti. Il principio è conforme a norme generali di diritto processuale.

### 9. *Pagamento rateale e condono*

Nè la legge in vigore nè il regolamento conoscono questi istituti. La prassi ha introdotto naturalmente il pagamento rateale e in qualche caso di estremo bisogno e di grave età ha ammesso anche il condono. Questi istituti sono ora disciplinati nella legge ; particolarmente il condono è stato disciplinato in modo conforme a quell'equità che l'istituto richiede (art. 25).

### 10. *Migliore accertamento dei contratti imponibili*

#### a) *Cessione di azioni*

Giusta la legge in vigore (art. 1, cpv. 2) « sono considerati alienazioni di fondi... la cessione di azioni e di quote sociali... e tutti gli altri casi di realizzazione che si riferiscono a beni immobili ».

Di particolare importanza è la cessione delle azioni : sinora è stato possibile soltanto in pochi casi procedere alla relativa tassazione. E questo in sostanza perchè è in facoltà delle parti di far uso dell'istituto della S.A. con azione al portatore : è quindi facile che sfuggano all'imposizione. E' ovviamente urtante colpire con l'imposta MV le vendite fatte per contratto e assistere impotenti alla costituzione di S.A. immobiliari, ben sapendo che i titoli muteranno poi di mano. Se è evidente la necessità di colpire le alienazioni di azioni di S.A. immobiliari, non è tuttavia facile stabilire il modo migliore per raggiungere questo fine ; la questione ha costituito oggetto di ampie discussioni in sede di elaborazione del progetto :

aa) Dev'essere premesso che dall'imposta sono colpite soltanto le alienazioni di azioni di S.A. nelle quali gli immobili abbiano un valore preponderante (o di quote di altre società con identica partecipazione). In primo luogo è da osservare che quando vengono alienate azioni di una società nella quale gli immobili non hanno un valore preponderante, l'alienazione avviene per motivi del tutto diversi da quelli che giustificano, rendono necessaria o opportuna una vendita puramente immobiliare. Inoltre anche dalla giurisprudenza del TF si può desumere che a sottostare all'imposta maggior valore sono piuttosto le S.A. di carattere immobiliare.

Il T.F. (ZGBR 1957 / 35) ha ritenuto in primo luogo che l'imposta di mutazione — la quale di regola colpisce soltanto i trapassi a RF — possa colpire anche le mutazioni economiche, quelle cioè che avvengono al di fuori del Registro. Si ha una tale mutazione con l'alienazione della totalità (o della maggioranza) delle azioni di una S.A. immobiliare.

Nella sua motivazione (pag. 41) il TF discute anche la cessione della maggioranza delle azioni di una S.A., che NON sia una S.A. immobiliare, ma che sia proprietaria di immobili di rilevante valore. Il TF ritiene giustificato che tale fattispecie NON sia colpita dall'imposta predetta. Ora queste motivazioni si applicano naturalmente anche all'imposta sul MV.

Da aggiungere che secondo Guhl, « Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz » pag. 101, *l'applicazione dell'imposta MV a mutazioni di carattere economico* (appunto cessione di azioni) *presuppone che si tratti di una S.A. immobiliare.*

- bb) L'imposizione dell'alienazione di azioni o di quote presuppone che il fatto imponible venga comunicato all'Autorità di tassazione. Donde la necessità di prevedere il relativo obbligo a carico delle parti (art. 17, cpv. 1). Ma data la scarsa fiducia che è lecito avere da questo profilo nella coscienza fiscale delle parti, si sono previste altre disposizioni, che indicheremo qui appresso, aventi per scopo di impedire che la norma di imposizione resti lettera morta.
- cc) Poichè spesso anche gli organi della società sono al corrente delle operazioni che si riferiscono alle azioni, è previsto a loro carico l'obbligo di notificare le relative alienazioni (art. 17, cpv. 3).
- dd) Poichè un obbligo senza sanzione è privo di valore pratico, si è previsto che la mancata notifica costituisca contravvenzione. La medesima norma vale per le informazioni incomplete o inveritiere (art. 29 cpv. 1).
- ee) Siamo tuttavia in chiaro che nonostante la comminatoria di sanzioni di natura contravvenzionale, non sarà facile che le parti notifichino all'Ufficio dei registri una cessione di azioni o di quote sociali, specie quando si tratta di importi nascosti al fisco. Esiste però un fatto al quale, nella maggioranza dei casi, è ammissibile collegare una cessione di titoli: la modificazione della maggioranza degli amministratori della società o del loro diritto di firma viene infatti effettuata sovente in occasione dell'alienazione delle azioni. Queste modificazioni esprimono quasi sempre una modificazione nel rapporto di proprietà dei titoli, di guisa che è lecito ammettere una presunzione in tal senso.

Se poi la modificazione degli organi o del diritto di firma fosse dovuta ad altri motivi, è sempre ammessa — e il progetto lo dice esplicitamente — la prova del contrario (art. 2 cpv. 2 lett. a in fine). In tal caso cade evidentemente l'imposta.

- ff) Ci si è resi conto della difficoltà di applicare questa disposizione in forza della quale può essere distrutta la presunzione suddetta: può essere eventualmente facile mascherare le alienazioni di titoli facendo apparire che il cambiamento nella rappresentanza è dovuto a ragioni di ordine commerciale o personale che non hanno nulla a che vedere con il cambiamento della proprietà dei titoli. Ora se l'Autorità di ricorso è eccessivamente rigida, resteranno colpiti anche gli avvicendamenti nella rappresentanza (o le modifiche di firma) che non sono in relazione con le alienazioni, e si ha una soluzione contraria alla giustizia; se invece l'Autorità di ricorso presterà eccessivamente fede alle dichiarazioni degli interessati e alle loro prove rivolte a dimostrare che non vi è stata alcuna mutazione, mentre è vero il contrario, in pratica non si colpirà più nessuna cessione di azioni e si commetteranno così altre ingiustizie.

Inoltre potranno essere stipulate delle alienazioni di titoli senza che si proceda ai cambiamenti accennati: i vecchi amministratori possono essere « legati » internamente dalle disposizioni che ricevono da parte dei nuovi proprietari dei titoli.

E' tuttavia da osservare che problemi analoghi si pongono per ogni applicazione di legge e che quelli qui accennati non costituiscono una giustificazione contro la norma stessa e a favore di un atteggiamento di asenteismo. La difficoltà risiede tutta, come già accennato, nella possibilità data dal diritto civile di far uso dei titoli al portatore.

Riteniamo che la soluzione da noi prospettata si imponga per ovvii motivi di morale; riteniamo anche che il legislatore debba compiere tutto quello che è in suo potere per impedire un'elusione della legge, trattando in modo uguale chi aliena un immobile mediante istromento e chi lo aliena in altro modo, mediante la cessione di azioni.

gg) La tassazione in seguito a modifiche dell'amministrazione o del diritto di firma verrà naturalmente eseguita soltanto se le parti non avranno notificato l'alienazione di titoli. Ma allora, essendo praticamente impossibile individuare le parti, per l'imposta dev'essere tenuta responsabile anche la società le cui azioni hanno costituito oggetto del negozio tassato (art. 4 cpv. 2).

hh) Secondo le disposizioni della legge in vigore (art. 5 §) e del presente progetto (art. 7, cpv. 2) l'Ufficio dei registri procede alla tassazione d'ufficio, se il prezzo indicato dalle parti è inferiore al valore reale del bene alienato. La tassazione d'ufficio e quindi la difformità tra il prezzo istromentato e il valore reale non costituisce però da sola nessuna prova in base alla quale si possa ritenere l'esistenza della simulazione di prezzo.

E così il fatto di una modifica della maggioranza degli organi o del diritto di firma, anche se conduce alla tassazione, non costituisce da sola, nessuna prova che sia stata commessa una contravvenzione (art. 29 cpv. 2).

#### b) Diritto di compera

Secondo il diritto civile basta una semplice dichiarazione scritta del titolare del diritto di compera alla controparte perchè si perfezioni il contratto in base al quale avviene poi l'iscrizione a R.F.

Quasi sempre nel contratto costitutivo si prevede che il titolare del diritto possa ottenere l'iscrizione a proprio nome presentando (personalmente o per il tramite del notaio) all'Ufficio registri la quietanza del pagamento. La costituzione di un diritto di compera trasferisce al titolare la facoltà di obbligare il proprietario a cedergli il fondo e se, come quasi sempre avviene, è anche prevista la facoltà a favore del titolare di richiedere l'iscrizione del terreno a proprio nome presentando la quietanza, la costituzione del diritto di compera trasferisce pure la disponibilità sul fondo medesimo.

Ma la costituzione del diritto di compera, pur restando formalmente un cosiddetto « diritto potestativo », può assumere gli aspetti di una vera alienazione economica se, come spesso accade, contemporaneamente alla costituzione viene anche pagato il prezzo.

L'*alienazione* del diritto di compera deve invece essere considerata sempre quale trasferimento economico della proprietà immobiliare, poichè è ovvio che il diritto non viene ceduto gratuitamente. Se il primo titolare aveva pagato il prezzo all'atto della costituzione, la cessione del diritto dev'essere considerata quale integrale alienazione economica; se il prezzo non era stato pagato si tratta di alienazione parziale.

E' evidente che la legge non può prevedere tutte queste distinzioni, ma che deve limitarsi a stabilire il *principio* dell'imposizione (art. 2, cpv. 2, lett. e), tanto più che la prassi potrà escogitare sempre nuovi tipi di contratti.

Per queste considerazioni la prassi di altri Cantoni considera da tempo questi casi come soggetti all'imposta MV. Naturalmente l'imposta dovrà essere pagata soltanto se il valore del fondo al momento dell'iscrizione a RF, e cioè dell'attuazione del diritto, supererà il valore quale era al momento della costituzione del diritto medesimo. E' l'incremento sul quale l'imposta deve essere pagata.

In pratica la tassazione avverrà quindi come segue: il proprietario del terreno dovrà pagare l'imposta MV in base al prezzo indicato nell'atto notarile di costituzione del diritto o in base al valore reale del terreno a quella data. Questo valore deve pure far stato se il diritto è esercitato dal primo titolare del diritto di compera e se il terreno passa quindi a quest'ultimo.

Se invece il diritto è esercitato da un'altra persona e cioè da un acquirente, vengono eseguite due tassazioni: il proprietario pagherà l'imposta MV in

base al prezzo indicato nell'atto oppure in base al valore reale del terreno al momento della costituzione. Se poi il valore del terreno ha subito un aumento è da ritenere che il primo titolare del diritto di compera abbia realizzato il relativo guadagno alienando il diritto medesimo per la relativa differenza di valore. Questa differenza è un guadagno che deve soggiacere all'imposta MV.

### III.

#### CONTRAVVENZIONI

L'art. 15 della legge in vigore conosce soltanto la contravvenzione costituita dall'indicazione, nel pubblico istromento, di un prezzo inferiore al valore effettivamente stipulato. La legge non considera quindi l'alienazione di azioni o di quote sociali, omissione logica secondo il sistema della legge in vigore, poichè questa non conosce alcun obbligo a carico dei contraenti di notificare un contratto che abbia per oggetto l'alienazione di tali titoli, la quale, come noto, non richiede per la sua validità alcun atto formale.

Come già accennato sopra, introducendo l'obbligo di notificare tali contrattazioni (progetto art. 17), resta facile sanzionare penalmente la contravvenzione all'obbligo medesimo. La disposizione si trova all'art. 29 del progetto.

Secondo la legge in vigore (art. 15) la multa è calcolata sulla differenza tra il prezzo stipulato e quello fatto apparire nell'istromento: essa corrisponde al 30 % della differenza. La disposizione non tiene conto di un principio fondamentale in questa materia e cioè che con la multa non si vuole punire astrattamente la divergenza aritmetica tra i due valori, ma invece una sottrazione dell'imposta: è giusto quindi che la multa sia calcolata in ragione dell'imposta sottratta.

Poichè l'imposta sottratta è costituita da un ammontare uguale a una percentuale dell'imposta che è dovuta in base all'effettiva stipulazione contrattuale, il progetto fissa la multa in base a questo rapporto: se l'imposta sottratta è inferiore al 20 % di quella dovuta, la multa è pari a una volta l'imposta sottratta; essa è pari a due volte l'imposta sottratta se questa supera il 20 % dell'imposta dovuta ma è inferiore al 50 %; infine la multa è pari al triplo dell'imposta sottratta se questa rappresenta il 50 % o più dell'imposta dovuta (art. 29, cpv. 3).

L'innovazione tiene quindi conto della *gravità* della contravvenzione, principio questo che risponde ai criteri generali del diritto punitivo.

Le altre disposizioni in questa materia sono le seguenti:

E' stabilita la responsabilità penale della persona che agisce in nome di una persona giuridica o di una società senza personalità giuridica (per es. collettiva). La disposizione è necessaria anche per difendere questi enti da chi, dolosamente dall'aspetto fiscale, ha agito per la società. Se è colpito il reo, non si vede perchè non debba essere colpito anche il complice o l'istigatore. L'art. 31 del progetto contiene le relative disposizioni.

### IV.

#### FACOLTA' DEL CONSIGLIO DI STATO DI MODIFICARE I TASSI D'IMPOSTA ALLO SCOPO DI ADATTARLI ALLA SITUAZIONE ECONOMICA

La prima legge sul MV del 1938 conteneva un'importante disposizione allo scopo di favorire le nuove costruzioni: all'art. 4 lett. e) era prevista tale esenzione delle nuove costruzioni dall'imposta medesima. Con la novella del 1954 è stato chiarito che l'esenzione si applica anche al sedime. Questa facilitazione è

stata poi abolita con la modifica del 26 giugno 1962 con effetto a partire dal 1. gennaio 1964 per i fabbricati già costruiti o in corso di costruzione. Infatti la situazione economica in quel momento non giustificava più un'esenzione per incrementare le costruzioni.

La situazione congiunturale può mutare in modo abbastanza rapido, di guisa che un determinato provvedimento legislativo può essere controproducente; inoltre è opportuno prendere i necessari provvedimenti *prima* che le conseguenze economiche indesiderate (inflazionistiche o deflazionistiche) abbiano potuto manifestarsi.

A questo scopo è consigliabile dare in mano all'Esecutivo la facoltà di intervenire, prevedendo. Se si vuole raggiungere lo scopo è necessario dare questa facoltà all'Esecutivo e non al Legislativo. E' evidente infatti che il provvedimento legislativo richiede in generale troppo tempo.

Non si è voluto dare al Consiglio di Stato una facoltà illimitata di aumentare o di ridurre i tassi d'imposta. L'art. 15 del progetto prevede le seguenti limitazioni: l'aumento del tasso può raggiungere al massimo il 30% e la riduzione il 50%; la validità del decreto esecutivo non può superare un anno; inoltre queste misure possono essere disposte in generale, o per determinati tipi di fondi, o per fondi destinati ad un particolare scopo; le misure possono essere limitate anche soltanto ad una determinata regione.

L'art. 15 del progetto si conforma ai principi di programmazione economica e ne costituisce anzi una prima pratica attuazione.

Proponiamo pertanto l'annesso disegno di legge alla vostra approvazione.

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

#### PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente :  
*Pellegrini*

p. o. il Cancelliere :  
*Beati*

Disegno di

### LEGGE

concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare

(del . . . . .)

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 10 marzo 1964 n. 1197 del Consiglio di Stato,

*decreta:*

#### Art. 1.

Lo Stato preleva un'imposta sul maggior valore immobiliare **Scopo della legge** che colpisce l'incremento di valore o il guadagno realizzati nelle alienazioni di fondi nei casi previsti dalla presente legge.

## Art. 2.

### Casi d'imposizione

<sup>1</sup> Soggiacciono all'imposizione :

- a) le alienazioni di fondi di cui l'alienante è proprietario da oltre cinque anni, se il valore della alienazione supera il valore ufficiale di stima aumentato del 5 % ;
- b) le alienazioni di fondi di cui l'alienante è proprietario da non più di cinque anni, se il valore dell'alienazione supera il prezzo pattuito per l'acquisto aumentato del 5 %.

<sup>2</sup> Sono considerati alienazioni di fondi, secondo la presente legge :

- a) l'alienazione di azioni o di quote sociali di società immobiliare, o di altra società nel patrimonio della quale hanno un valore preponderante i fondi o le partecipazioni a società immobiliari. Ogni modificazione della maggioranza degli amministratori della società, o del loro diritto di firma, è presunta comportare l'alienazione delle azioni o delle quote sociali, riservata la facoltà di provare il contrario ;
- b) gli apporti ad una società ;
- c) le permuta ;
- d) la costituzione e l'alienazione di diritti di superficie ;
- e) l'alienazione di diritti di compera ;
- f) qualsiasi negozio giuridico che, direttamente o indirettamente, abbia per effetto di trasferire la proprietà di un fondo o di una sua parte.

## Art. 3.

### Esenzioni

<sup>1</sup> Non soggiacciono all'imposizione :

- a) i trasferimenti di proprietà fondiaria per causa di successione, di donazione o di altri contratti soggetti come tali alla legge sulle tasse di successione ;
- b) le alienazioni aventi per scopo i raggruppamenti agricoli ;
- c) le aggiudicazioni di fondi in procedure di esecuzione, di realizzazione di pegno o di fallimento, come pure le alienazioni nella procedura concorsuale, quando i creditori non siano stati interamente pagati ;
- d) le alienazioni di fondi tra coniugi ;
- e) le alienazioni di fondi da ascendente a discendente ;
- f) le alienazioni in cui l'alienante è un ente di diritto pubblico, oppure un ente di diritto privato avente scopi di pubblica utilità, che non persegua fini di lucro.

<sup>2</sup> Sono inoltre esenti dall'imposta tutte le alienazioni per le quali l'imposta stessa non superi l'importo di Fr. 50.—.

## Art. 4.

### Soggetti d'imposta

<sup>1</sup> L'imposta è dovuta dall'alienante : l'acquirente è tuttavia obbligato solidalmente.

<sup>2</sup> Nel caso previsto dall'art. 2, cpv. 2. lett. a), la società è obbligata solidalmente con l'alienante e l'acquirente.

<sup>3</sup> Eventuali stipulazioni tra alienante e acquirente circa l'obbligo di pagamento dell'imposta non sono opponibili allo Stato.

#### Art. 5.

<sup>1</sup> Sono imponibili :

- a) la differenza tra il valore della contrattazione e il valore ufficiale di stima aumentato del 5 %, quando l'alienante è proprietario del fondo da oltre cinque anni ; oppure
- b) la differenza tra il valore della contrattazione e il valore dell'acquisto aumentato del 5 %, quando l'alienante è proprietario del fondo da cinque anni o meno.

<sup>2</sup> Il soggetto d'imposta può chiedere che l'imponibile sia stabilito in conformità del primo capoverso, lett. b), anche se proprietario del fondo da più di 5 anni.

Oggetto dell'imposta

#### Art. 6.

<sup>1</sup> Come date di acquisto e di alienazione dei fondi valgono quelle delle iscrizioni nel registro fondiario.

<sup>2</sup> Se l'alienante è divenuto proprietario dei fondi mediante negozio giuridico non soggetto a imposizione, determinante per il calcolo dell'imponibile è la data dell'acquisto da parte del proprietario precedente, tranne i casi previsti dall'art. 3, primo capoverso, lett. c) ed f), e secondo capoverso.

Determinazione dell'imponibile :

a) Computo della durata della proprietà

#### Art. 7.

<sup>1</sup> I valori di alienazione e di acquisto sono, di regola, quelli risultanti dagli istrumenti notarili e dai registri pubblici.

<sup>2</sup> L'Autorità di tassazione, tuttavia, stabilisce d'ufficio il valore dell'alienazione quando il prezzo indicato dalle parti sia manifestamente inferiore al valore reale. Il valore reale corrisponde al valore commerciale del fondo sul mercato immobiliare.

b) Valore di alienazione e di acquisto

#### Art. 8.

<sup>1</sup> Nel caso previsto dall'art. 5, primo capoverso, lett. a) della presente legge, determinante per il calcolo dell'imponibile è il valore ufficiale di stima del fondo al momento dell'alienazione.

<sup>2</sup> Le procedure di revisione della stima in corso e le decisioni relative non sospendono né modificano la tassazione.

c) Valore ufficiale di stima

#### Art. 9.

<sup>1</sup> Sono dedotte dall'imponibile le spese di costruzione o, in genere, quelle di miglioria che hanno aumentato il valore del fondo alienato.

<sup>2</sup> L'alienante può chiedere la deduzione delle spese fatte prima dell'ultima stima ufficiale, purchè non risalgano a oltre dieci anni dal trapasso. In tal caso nel calcolo dell'imponibile è determinante la stima ufficiale in vigore prima dei lavori di costruzione o di miglioria. Siffatta deduzione è esclusa quando sia stata eseguita una revisione generale delle stime.

d) Spese di miglioria

#### Art. 10.

Nel calcolo dell'imponibile si deve tener conto della svalutazione della parte residua derivante dall'alienazione parziale di un fondo.

e) Alienazione parziale

#### Art. 11.

f) Acquisto in epoche diverse; valori globali

<sup>1</sup> Nel caso di alienazione di fondi ceduti per un valore globale e acquistati in epoche diverse, il valore dell'alienazione è ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli fondi. E' applicabile in tal caso l'aliquota d'imposta prevista per l'imponibile complessivo.

<sup>2</sup> La stessa norma è applicabile quando viene alienato, separatamente, un fondo acquistato assieme ad altri per un valore globale.

#### Art. 12.

g) Espropriazione

<sup>1</sup> Nel caso di espropriazione totale o parziale per causa di pubblica utilità, l'indennità d'inconvenienza è esclusa dall'imponibile.

<sup>2</sup> La stessa norma è applicabile all'indennità d'inconvenienza pattuita in un contratto di espropriazione.

<sup>3</sup> L'Autorità di tassazione non è tuttavia vincolata dall'ammontare dell'indennità d'inconvenienza indicata dalle parti.

#### Art. 13.

h) Acquisto in procedura esecutiva

Se l'alienante ha acquistato il fondo in una procedura esecutiva in cui sia interessato come creditore ipotecario del fondo stesso, e se il suo credito è rimasto parzialmente scoperto, nel calcolo dell'imponibile al valore di acquisto si aggiunge l'importo del credito ipotecario scoperto, oltre agli interessi garantiti dal pegno.

#### Art. 14.

Allquote d'imposta

<sup>1</sup> Nel caso previsto dall'art. 5, primo capoverso, lett. a) l'imposta corrisponde :

|  |                           |         |
|--|---------------------------|---------|
| per i primi  | 10.000,— Fr. d'imponibile | al 3 %  |
| per gli ulteriori                                  | 40.000,— Fr. d'imponibile | al 4 %  |
| per gli ulteriori                                  | 50.000,— Fr. d'imponibile | al 5 %  |
| per la quota d'imponibile che supera Fr. 100.000,— |                           | al 6 %. |

<sup>2</sup> Nel caso previsto dall'art. 5, primo capoverso, lett. b), l'imposta corrisponde :

1. se l'alienante è proprietario del fondo da oltre tre anni, ma non da più di cinque :

|  |                           |           |
|--|---------------------------|-----------|
| per i primi  | 10.000,— Fr. d'imponibile | al 9 %    |
| per gli ulteriori                                  | 40.000,— Fr. d'imponibile | all'11 %  |
| per gli ulteriori                                  | 50.000,— Fr. d'imponibile | al 13 %   |
| per la quota d'imponibile che supera Fr. 100.000,— |                           | al 15 % ; |

2. se l'alienante è proprietario del fondo da oltre un anno, ma non da più di tre :

|  |                           |           |
|--|---------------------------|-----------|
| per i primi  | 10.000,— Fr. d'imponibile | al 16 %   |
| per gli ulteriori                                  | 40.000,— Fr. d'imponibile | al 18 %   |
| per gli ulteriori                                  | 50.000,— Fr. d'imponibile | al 20 %   |
| per la quota d'imponibile che supera Fr. 100.000,— |                           | al 22 % ; |

3. se l'alienante è proprietario del fondo da non più di un anno :

|  |                           |          |
|--|---------------------------|----------|
| per i primi  | 10.000,— Fr. d'imponibile | al 24 %  |
| per gli ulteriori                                  | 40.000,— Fr. d'imponibile | al 26 %  |
| per gli ulteriori                                  | 50.000,— Fr. d'imponibile | al 28 %  |
| per la quota d'imponibile che supera Fr. 100.000,— |                           | al 30 %. |

#### Art. 15.

<sup>1</sup>L'imposta calcolata secondo i precedenti articoli può essere aumentata del 30 % o ridotta del 50 % per ragioni economiche o fiscali generali, sia per l'intero Cantone o per determinate sue regioni, sia per determinate categorie o specie di fondi.

**Aumento o  
riduzione  
dell'imposta**

<sup>2</sup>L'aumento o la riduzione sono stabiliti per decreto del Consiglio di Stato la cui validità non può superare un anno.

#### Art. 16.

<sup>1</sup>Autorità di tassazione è l'Ufficio dei registri del Distretto di situazione dei fondi.

**Autorità di  
tassazione**

<sup>2</sup>Nel caso di alienazione contemporanea di fondi situati in più Distretti la tassazione compete all'Ufficio dei registri del Distretto in cui sono situati i fondi aventi un maggior valore ufficiale di stima.

#### Art. 17.

<sup>1</sup>Nel termine di trenta giorni l'alienante e l'acquirente sono tenuti a comunicare all'Ufficio dei registri del luogo di situazione dei fondi ogni alienazione di azioni, di quote sociali, ecc., imponibili secondo l'art. 2, cpv. 2, lett. a).

**Comunicazioni  
da parte dei  
contribuenti**

<sup>2</sup>Allo stesso obbligo sono tenuti la società le cui azioni o quote sono alienate, come pure l'alienante e l'acquirente di un diritto di compera, di un diritto di superficie, o di altri diritti consimili.

<sup>3</sup>L'alienante e l'acquirente e gli organi delle persone giuridiche di cui al capoverso precedente sono tenuti a dare in ogni caso all'Autorità di tassazione tutte le informazioni necessarie o utili alla determinazione dell'imposta.

#### Art. 18.

<sup>1</sup>La tassazione è notificata agli interessati dall'Ufficio dei registri.

**Notifica della  
tassazione ;  
reclamo e ricorso**

<sup>2</sup>Contro la tassazione gli interessati possono presentare reclamo al Dipartimento competente.

<sup>3</sup>Contro la decisione sul reclamo è proponibile ricorso al Consiglio di Stato, che decide inappellabilmente.

#### Art. 19.

<sup>1</sup>I termini di reclamo e di ricorso sono di quindici giorni : essi decorrono dal ricevimento della notifica di tassazione, rispettivamente dal ricevimento della decisione sul reclamo.

**Termini, loro  
restituzione,  
e procedura**

<sup>2</sup>Il reclamo o il ricorso possono essere presentati anche dopo la decorrenza dei termini quando il ritardo sia dovuto a servizio militare, ad assenza dal Cantone o ad altri motivi gravi riguar-

danti gli interessati o i loro rappresentanti. In tal caso il reclamo o il ricorso devono essere presentati entro quindici giorni dalla cessazione dell'impedimento, la prova del quale spetta all'interessato che intende prevalersene.

<sup>3</sup> Il regolamento d'applicazione fissa le ulteriori norme di procedura.

#### Art. 20.

**Pagamento ;  
incasso**

<sup>1</sup> L'imposta deve essere pagata entro trenta giorni dalla notifica della tassazione.

<sup>2</sup> L'Ufficio dei registri provvede all'incasso.

#### Art. 21.

**Interessi di mora**

<sup>1</sup> Sull'imposta rimasta impagata decorre, dal termine di legge per il pagamento, un interesse di mora del 5 % annuo.

<sup>2</sup> L'interesse è dovuto anche in caso di reclamo o di ricorso.

#### Art. 22.

**Riparto  
dell'imposta**

<sup>1</sup> Il gettito dell'imposta è ripartito in ragione del 60 % allo Stato e del 40 % ai Comuni di situazione dei fondi.

<sup>2</sup> Per le alienazioni in cui l'acquirente sia un Comune o un Consorzio di Comuni l'imposta è versata interamente al Comune o proporzionalmente ai Comuni componenti il Consorzio.

<sup>3</sup> Questo riparto è eseguito annualmente.

#### Art. 23.

**Restituzione  
dell'imposta**

<sup>1</sup> Se il contratto è rescisso e il fondo è riscritto nel registro fondiario al nome del proprietario precedente, chi ha pagato l'imposta ha diritto di chiederne la restituzione all'Ufficio dei registri.

<sup>2</sup> Tale diritto è perento nel termine di un anno dalla reinscrizione nel registro fondiario.

<sup>3</sup> Se il reclamo o il ricorso contro la tassazione, giusta l'art. 18, sono ammessi, l'Ufficio dei registri deve provvedere alla restituzione dell'imposta e degli eventuali interessi di mora pagati dal contribuente.

#### Art. 24.

**Pagamento  
rateale**

Può essere concesso il pagamento rateale dell'imposta nei modi stabiliti dal regolamento di applicazione.

#### Art. 25.

**Condono**

<sup>1</sup> I contribuenti nel disagio o che, per effetto di circostanze indipendenti dalla loro volontà, si trovano in condizioni tali per cui il pagamento dell'imposta, di un interesse o di una multa tornerebbe loro oltremodo gravoso, possono essere esentati del tutto o in parte dal pagamento degli importi dovuti.

<sup>2</sup> La domanda di condono, motivata e corredata dei mezzi di prova necessari, dev'essere presentata al Dipartimento competente se l'importo di cui si chiede il condono non supera Fr. 500.—, o al Consiglio di Stato per importi superiori.

<sup>3</sup> Le decisioni sulla domanda di condono sono inappellabili.

#### Art. 26.

<sup>1</sup> Il diritto all'imposizione decade se l'Ufficio non notifica la tassazione agli interessati entro un anno dall'iscrizione nel registro fondiario o dalla comunicazione all'Ufficio dei registri giusta l'art. 17.

**Decadenza del diritto di imposizione**

<sup>2</sup> Il diritto all'imposizione in caso di trasferimento di azioni o di quote sociali decade se l'Ufficio dei registri non notifica la tassazione agli interessati entro cinque anni dalla stipulazione del negozio giuridico imponibile.

<sup>3</sup> Nel caso di simulazione di prezzo i termini di decadenza sono aumentati a cinque anni.

#### Art. 27.

<sup>1</sup> Il credito d'imposta si prescrive in cinque anni. Il termine decorre dal giorno in cui la tassazione è definitiva.

**Prescrizione del credito d'imposta**

<sup>2</sup> Alla prescrizione sono del resto applicabili per analogia le disposizioni del Codice delle obbligazioni.

<sup>3</sup> Oltre ai casi previsti dal Codice delle obbligazioni, la prescrizione è interrotta da ogni atto di esazione ed è sospesa finchè il contribuente non ha domicilio in Svizzera, oppure per altri motivi, non può esservi escusso.

#### Art. 28.

Il notaio è tenuto a informare le parti dell'obbligo di indicare nell'istromento il prezzo effettivo, rendendole edotte delle conseguenze di indicazioni inveritiere.

**Obbligo del notaio**

#### Art. 29.

<sup>1</sup> Chiunque indica un prezzo inferiore a quello stipulato o dà intenzionalmente o per negligenza informazioni inveritiere o incomplete, oppure intenzionalmente o per negligenza non notifica un atto considerato alienazione imponibile secondo la presente legge, sottraendosi all'imposizione, oltre ad esser soggetto all'imposta è punibile con una multa.

**Contravvenzioni :**  
a) In generale

<sup>2</sup> La modificazione dell'amministrazione o del diritto di firma non costituisce, da sola, la prova sufficiente della contravvenzione.

<sup>3</sup> La multa può essere fissata sino a tre volte l'imposta sottratta secondo la gravità della sottrazione e le circostanze. Di regola essa è pari a una volta l'imposta sottratta se questa non supera il 20 % dell'imposta dovuta, a due volte se supera il 20 % ma è inferiore al 50 %, a tre volte se è del 50 % e oltre.

#### Art. 30.

<sup>1</sup> La multa è ripartita in proporzioni uguali tra le parti, le quali sono solidalmente responsabili del pagamento.

b) Solidarietà

<sup>2</sup> Chiunque agisce in nome di una persona giuridica o di una società senza personalità giuridica è solidalmente responsabile del pagamento della multa con la società.

#### Art. 31.

<sup>1</sup> Chiunque intenzionalmente determina il contribuente a commettere o a omettere atti allo scopo di sottrarre l'imposta o l'as-

c) Istigazione e complicità

siste a tale scopo è punito con una multa pari a quella prevista dall'art. 29, cpv. 3.

<sup>2</sup> I complici e i favoreggiatori possono essere puniti con multe più lievi di quelle inflitte agli autori o istigatori.

#### Art. 32.

<sup>1</sup> Le multe sono inflitte dal Dipartimento competente.

**d) Procedura ;  
casi penali**

<sup>2</sup> E' applicabile la vigente legge di procedura per le contravvenzioni : il fatto di non presentare ricorso non comporta tuttavia nessuna riduzione della multa.

<sup>3</sup> E' riservata l'azione penale.

#### Art. 33.

<sup>1</sup> L'azione per le contravvenzioni prevista dalla presente legge si prescrive nel termine di cinque anni dal momento dell'iscrizione nel registro fondiario, oppure, nel caso di contratto non sottoposto a iscrizione, dal momento della conclusione del negozio giuridico imponibile.

**e) Prescrizione**

<sup>2</sup> La multa si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui la decisione è definitiva.

#### Art. 34.

Le notifiche di tassazione e le decisioni di multa emesse in applicazione della presente legge, e cresciute in giudicato, sono parificate alle sentenze esecutive giusta gli articoli 80 della legge federale sull'esecuzione e sul fallimento e 58 della legge cantonale di applicazione della legge federale sull'esecuzione e sul fallimento.

**Esecutività  
delle tassazioni  
e delle multe**

#### Art. 35.

Il Consiglio di Stato promulga il regolamento di applicazione della presente legge.

**Regolamento di  
applicazione**

#### Art. 36.

<sup>1</sup> La presente legge si applica alle alienazioni stipulate dopo la sua entrata in vigore. Per le alienazioni iscritte nel registro fondiario è determinante la data dell'iscrizione.

**Disposizioni  
transitorie e  
abrogative**

<sup>2</sup> E' abrogata la legge concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare del 9 febbraio 1954, e ogni altra norma contraria alla presente legge.

#### Art. 37.

Decorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum il Consiglio di Stato ordina la pubblicazione della presente legge nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi e ne fissa la data dell'entrata in vigore.

**Entrata in vigore**