Urteilskopf

120 III 128

43. Estratto della sentenza 21 ottobre 1994 della Camera delle esecuzioni e dei fallimenti nella causa Stato del Cantone Ticino c. W. (ricorso)
Regeste (de):
Art. 49 VZG; Steigerungsbedingungen, Grundstückgewinnsteuer.

Die in den Steigerungsbedingungen aufgeführten Forderungen, die dem Ersteigerer ohne Anrechnung am Zuschlagspreis zu überbinden sind, müssen bereits vor der Versteigerung bestehen. Dies ist nicht der Fall bei der Grundstückgewinnsteuer, die mit dem Zuschlag entsteht.

Regeste (fr):
Art. 49 ORI; conditions de vente, impôt sur les gains immobiliers.

Les créances indiquées dans les conditions de vente, pour être mises à la charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente, doivent déjà exister avant les enchères. Tel n'est pas le cas pour l'impôt sur les gains immobiliers qui naît avec l'adjudication.

Regesto (it):
Art. 49 RFF; condizioni d'incanto, imposta sull'utile immobiliare.

I crediti inseriti nelle condizioni di vendita per essere messi a carico dell'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo devono già esistere prima dell'incanto. Ciò non è il caso per l'imposta sull'utile immobiliare che sorge con l'aggiudicazione.

Sachverhalt ab Seite 128

BGE 120 III 128 S. 128

A.- Nell'ambito del fallimento della T SA l'Ufficio dei fallimenti di Z ha iscritto nell'elenco oneri relativo alla particella n. 1693 RFD di Z una serie di crediti garantiti da pegno immobiliare, fra cui quello di W, e le imposte cantonali e comunali dal 1989 al 1993 nonché la tassa di canalizzazione e la tassa d'uso comunale 1992. I presunti importi dell'imposta sull'utile immobiliare a favore dello Stato del Cantone Ticino (fr. ...) e della Città di Z (fr. ...) sono invece stati iscritti nel verbale d'incanto 14 febbraio 1994 al n. 8 delle condizioni di pagamento,

BGE 120 III 128 S. 129

che prevede che l'aggiudicatario deve assumerli o pagarli in contanti senza imputazione sul prezzo di aggiudicazione. Il 27 giugno 1994 la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale di appello del Cantone Ticino,

adita da W, ha depennato dalle condizioni d'incanto le predette imposte concernenti un presunto utile di vendita.

B.- Il 28 luglio 1994 lo Stato del Cantone Ticino ha presentato al Tribunale federale un ricorso, con cui postula l'annullamento della decisione cantonale e il mantenimento nelle condizioni d'asta degli importi riguardanti un presunto utile di vendita. Con osservazioni 23 agosto 1994 l'Ufficio dei fallimenti di Z propone l'accoglimento del gravame, mentre con risposte del 25 agosto 1994, 20 settembre 1994 e 22 settembre 1994 W e gli altri creditori pignoratizi chiedono la reiezione del ricorso.

Erwägungen

Dai considerandi:

3. L'art. 49 cpv. 1 RFF (RS 281.42) recita che le condizioni di vendita metteranno a carico dell'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo: "a. Le spese di realizzazione, di trapasso della proprietà e delle modificazioni da praticarsi nel registro fondiario e nei titoli a riguardo dei pegni, delle servitù, ecc., comprese le spese del procedimento previsto dall'articolo 69 riguardo ai titoli ipotecari mancanti, totalmente o parzialmente estinti a seguito dell'incanto; b. i crediti assistiti da ipoteca legale, non scaduti al momento dell'incanto e quindi non iscritti nell'elenco oneri (art. 836 CC: premi di assicurazione contro gli incendi, imposte fondiarie, ecc.); inoltre le tasse correnti per l'acqua potabile, gas, elettricità, ecc.". Il cpv. 2 dell'art. 49 RFF specifica poi che l'aggiudicatario non può essere tenuto ad altri pagamenti, oltre al prezzo di aggiudicazione, diversi da quelli summenzionati. a) Un articolo di legge dev'essere in primo luogo interpretato giusta il suo testo letterale (vedi fra le altre DTF 119 II 151 consid. b, DTF 118 II 309 consid. a). È unicamente possibile scostarsi dal testo di una norma se vi sono seri motivi per ritenere che lo stesso non riporti il vero senso della norma (DTF 118 Ib 191 consid. 5 e riferimenti). In concreto, visto che l'art. 49 cpv. 1 lett. b RFF si riferisce letteralmente a crediti non scaduti, appare logico dedurne che gli stessi devono esistere prima dell'incanto affinché sia possibile menzionarli nelle condizioni d'asta per porli a carico dell'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo di vendita. Nella fattispecie è pacifico che un credito riguardante l'imposta



sull'utile immobiliare può unicamente sorgere con l'incanto, poiché solo a quel momento potrebbe essere conseguito un utile imponibile. Da un'interpretazione letterale del testo legale il presunto importo di una siffatta imposta non rientra quindi nei crediti previsti dalla norma in esame e non può di conseguenza essere messo a carico dell'aggiudicatario in sede di incanto. b) Resta da esaminare se vi sono seri motivi per ritenere che un'interpretazione letterale non renda il vero senso della norma. aa) Il ricorrente invoca una sentenza emanata dal Tribunale federale in materia fiscale (decisione del 2 febbraio 1984 in re S SA c. Canton Vallese pubblicata in Steuer Revue 1987, pag. 40 segg.), secondo cui qualora un credito fiscale, garantito da un'ipoteca legale ai sensi dell'art. 836 CC, sorga dopo l'aggiudicazione, esso è da porre a carico dell'aggiudicatario senza che questi possa imputare l'imposta sul prezzo. Occorre tuttavia rilevare che nel giudizio appena menzionato il Tribunale federale doveva, come ha d'altronde espressamente rilevato, statuire sulla tassazione e cioè sul principio e sull'ammontare dell'imposta. Il rilievo concernente le condizioni d'asta deve quindi essere considerato come un obiter dictum. D'altro canto pure la dottrina citata dal ricorrente pare ritenere - come la sentenza impugnata - che una simile imposta debba essere considerata un debito della massa (cfr. BLUMENSTEIN/LOCHER, System des Steuerrechts, 4a edizione, pag. 427 seg.; A. ZUCKER, Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, pag. 41). bb) Inoltre secondo l'autorità cantonale, il mancato inserimento dell'imposta nelle condizioni di vendita non preclude all'ente pubblico la possibilità di gravare il fondo alienato con un'ipoteca legale. A prima vista questa argomentazione sembra corretta, poiché essendo l'imposta un credito che nasce con l'aggiudicazione,

essa non dovrebbe essere parte del processo di epurazione. La questione non deve però essere decisa in questa sede, ma piuttosto se e quando il ricorrente farà valere a garanzia del proprio credito l'esistenza di un'ipoteca legale, e può quindi restare aperta.
cc) Infine nemmeno l'argomentazione giusta la quale occorre menzionare il presunto ammontare dell'imposta sull'utile immobiliare nelle condizioni d'asta per tutelare l'aggiudicatario da eventuali sorprese è sufficiente per ritenere che la decisione impugnata violi il diritto federale. Infatti, non si vede perché colui che si aggiudica la proprietà di un fondo in un pubblico incanto debba essere tutelato in maggior misura da eventuali fatti aleatori intrinseci alla compera di un immobile rispetto a chi, invece,



acquista una proprietà immobiliare con un contratto di compravendita ai sensi dell'art. 216 segg. CO. Non essendovi pertanto alcun motivo che permetterebbe al Tribunale federale di scostarsi da un'interpretazione letterale dell'art. 49 RFF, il ricorso dev'essere respinto.