# DECISIONE DI TASSAZIONE

## Tassa sul plusvalore per vantaggi derivanti dalla pianificazione secondo l'art. 19i segg. LPTC

1. In data […] gli aventi diritto di voto del Comune di […] hanno deciso la [revisione della pianificazione locale].
2. Con decreto n. […] del […] il Governo del Cantone dei Grigioni ha approvato la revisione della pianificazione locale, ponendo la condizione che venga accertata la tassa sul plusvalore per vantaggi derivanti dalla pianificazione ai sensi dell'art. 19i segg. LPTC.
3. Il decreto di approvazione del Governo e con esso la revisione della pianificazione locale sono passati in giudicato.
4. Una bozza della presente decisione è stata inviata [al signor/alla signora proprietario/a del fondo oppure al signor/alla signora titolare del diritto di superficie] il […]. Entro il termine stabilito [il signor.../la signora...] ha presentato una presa di posizione nella quale ha spiegato in sostanza che […].

#### Considerandi

1. Secondo l'art. 19j cpv. 1 LPTC, i plusvalori derivanti dall'assegnazione di fondi da una zona non edificabile a una zona edificabile sono assoggettati alla tassa.

Con la pianificazione locale passata in giudicato, il fondo n. […], in precedenza situato in zona non edificabile, è stato assegnato a una zona edificabile (azzonamento), per cui è risultato un plusvalore di pianificazione soggetto a tassa.

1. Secondo l'art. 19i cpv. 1 LPTC, i proprietari fondiari i cui fondi fanno registrare un plusvalore a seguito di una misura di pianificazione secondo l'articolo 19j LPTC sono tenuti a versare una tassa sul plusvalore. Per l'assoggettamento alla tassa sono determinanti i rapporti di proprietà al momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione. Una pluralità di proprietari di fondi risponde solidalmente.

[…] è [proprietario/a] del fondo n. […] e quindi [assoggettato/a] alla tassa.

[Il fondo è gravato da un diritto di superficie per sé stante e permanente secondo l'art. 779 segg. CC. Il/La titolare del diritto di superficie è [...]. Al posto del/la proprietario/a del fondo, è assoggettato/a alla tassa il/la titolare del diritto di superficie, al momento in cui il fondo gravato dal diritto di superficie sarà edificato. Se il fondo gravato dal diritto di superficie viene alienato, rimane assoggettato alla tassa il/la proprietario/a del fondo.]

[Riguardo alle argomentazioni in merito contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

1. Secondo l'art. 19k cpv. 1 LPTC, per l'insorgenza della tassa e per il calcolo del plusvalore risulta determinante il momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione. Il plusvalore assoggettato alla tassa corrisponde alla differenza tra il valore venale del fondo senza e con la misura di pianificazione. Esso deve essere determinato in base a metodi di valutazione riconosciuti. Risulta determinante la perizia di valutazione dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari.

In data […] il Comune di […] ha chiesto all'Ufficio per le valutazioni immobiliari di allestire una perizia di valutazione per il plusvalore derivante dalla pianificazione a seguito dell'azzonamento del fondo n. […]. In data […] la corrispondente perizia di valutazione è stata recapitata al Comune. Ne risulta un plusvalore assoggettato alla tassa pari a CHF […]. In data […] una copia della perizia di valutazione è stata inviata [al/la proprietario/a del fondo e al/la titolare del diritto di superficie].

[Riguardo alle argomentazioni in merito contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

1. Secondo l'[art. 19l cpv. 1 LPTC *oppure* art. 19l cpv. 2 in unione con l'art. … LE], in caso di azzonamenti la tassa sul plusvalore ammonta al […] per cento del plusvalore.

Di conseguenza la tassa sul plusvalore dovuta a seguito dei vantaggi derivanti dalla pianificazione per il fondo n. […] ammonta al […] per cento di CHF […], quindi a CHF […].

[Riguardo alle argomentazioni in merito contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

[Riguardo alle ulteriori argomentazioni contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

…

1. Secondo l'art. 19n cpv. 1 LPTC, la tassa diviene esigibile in caso di edificazione o di alienazione del fondo. In caso di edificazione la tassa diviene esigibile con il passaggio in giudicato della licenza edilizia. Per l'alienazione fa stato per analogia l'art. 42 della legge cantonale sulle imposte, secondo cui anche la concessione di un diritto di superficie è considerata alla stregua di un'alienazione. Trapasso di proprietà tramite successione (devoluzione dell'eredità, divisione, legato), anticipo su eredità, liquidazione del regime dei beni o donazione non costituiscono un'alienazione. In questi casi l'assoggettamento alla tassa passa ai successori in diritto, che rispondono solidalmente fino al valore della parte di fondo ricevuta.

In caso di alienazione di una parte del fondo la tassa diviene esigibile pro quota. In caso di edificazione di una parte del fondo la tassa diviene esigibile per l'intero fondo. In caso di progetti edilizi realizzati a tappe la tassa diviene esigibile in proporzione alla quota di valore delle tappe che hanno ottenuto il via libera.

1. La tassa viene adeguata al rincaro secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo fino a quando diventa esigibile. Se dal passaggio in giudicato della decisione di tassazione l'indice nazionale dei prezzi al consumo ha subito una variazione superiore a dieci punti percentuali, anche la tassa sul plusvalore accertata aumenta o diminuisce di dieci punti percentuali. La tassa viene fatturata immediatamente dopo l'insorgenza dell'esigibilità.
2. Con il suo passaggio in giudicato, la presente decisione viene menzionata nel registro fondiario, Ufficio del registro fondiario […], Comune di […] sul fondo […], conformemente all'art. 19w cpv. 2 n. 6 LPTC. L'Ufficio del registro fondiario […] viene incaricato di eseguire la menzione. Al contempo si chiede all'Ufficio del registro fondiario […] di iscrivere, nel registro fondiario del Comune di […] sul fondo […], un'ipoteca legale per la tassa sul plusvalore dovuta conformemente all'art. 131 cpv. 1 n. 3 LICC in unione con l'art. 19w cpv. 3 LPTC. La presente decisione vale quale annuncio.
3. Per la stesura della presente decisione vengono riscosse le tasse seguenti [a norma del regolamento comunale sugli emolumenti].
4. Chiunque abbia un interesse proprio tutelabile all'impugnazione della presente decisione, può interporre ricorso dinanzi al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni entro 30 giorni dalla comunicazione. Al Cantone dei Grigioni il diritto di ricorso spetta per legge (art. 19m cpv. 1 LPTC).

#### Decisione di tassazione

1. [Il signor/La signora/I signori …] in qualità di [proprietario/a/i] del fondo n. […] [è tenuto/è tenuta/sono tenuti] a versare una tassa sul plusvalore pari a CHF […] [per la quale rispondono in via solidale] quale conseguenza dell'azzonamento conformemente alla decisione del [data decisione del Comune e data del decreto di approvazione del Governo].
2. [Per fondi gravati da un diritto di superficie: in caso di edificazione o di alienazione del diritto di superficie per sé stante e permanente secondo l'art. 779 segg. CC gravante il fondo n. […], l'assoggettamento alla tassa passa [al signor/alla signora …] in qualità di titolare del diritto di superficie per sé stante e permanente.]
3. La tassa sul plusvalore viene indicizzata fino a quando diventa esigibile secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo (stato: […]). In caso di variazione superiore a dieci punti percentuali, la tassa sul plusvalore accertata aumenta o diminuisce.
4. La tassa viene fatturata al momento dell'insorgenza dell'esigibilità.
5. L'Ufficio del registro fondiario […] viene incaricato e autorizzato a menzionare l'obbligo di versare la tassa unitamente all'ammontare della stessa nel registro fondiario, Ufficio del registro fondiario […], Comune di […] sul fondo […].
6. L'Ufficio del registro fondiario […] viene incaricato e autorizzato a iscrivere un'ipoteca legale nel registro fondiario, Comune di […] sul fondo […] per la tassa sul plusvalore pari a CHF […], indicizzata conformemente all'indice nazionale dei prezzi al consumo (stato: […]).
7. Per l'allestimento della presente decisione, dalla persona assoggettata vengono riscossi emolumenti pari a CHF […].
8. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni, entro 30 giorni dalla comunicazione.
9. Comunicazione a:
* [Proprietario/a del fondo]
* [titolare del diritto di superficie]
* Ufficio del registro fondiario […]
* Ufficio per lo sviluppo del territorio
* Ufficio per le valutazioni immobiliari

Per il Comune

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Il sindaco/La sindaca] [Il segretario comunale/La segretaria comunale]

Comunicazione in data:

Indicazione d'uso: questo modello di decisione rappresenta uno strumento ausiliario del Cantone. Una decisione deve essere redatta in base al singolo caso concreto. Questo modello non sostituisce una consulenza legale. Le formulazioni contenute in questo modello hanno mero carattere di proposta. I passaggi di testo che devono essere integrati o precisati in ogni caso da parte del Comune vengono resi individuabili con i segnaposto messi tra parentesi quadre […] e si trovano su sfondo grigio.

Per garantire il diritto di essere sentiti, in ogni singolo caso occorre prendere posizione concretamente riguardo alle obiezioni e alle spiegazioni formulate dai proprietari fondiari/titolari del diritto di superficie interessati.

Ulteriore indicazione: in caso di emanazione della decisione di tassazione, occorre dapprima esaminare l'esistenza di fattispecie d'esenzione, segnatamente per misure di pianificazione il cui scopo consiste direttamente nell'adempimento di un compito di diritto pubblico (art. 19i cpv. 5 LPTC), nonché per plusvalori inferiori a 20 000 franchi per fondo, che sono esclusi dall'assoggettamento alla tassa (art. 19i cpv. 6 LPTC). Occorre anche esaminare l'esistenza di fattispecie di tassazione comunali secondo l'art. 19j cpv. 2 LPTC in unione con il diritto comunale in materia edilizia. Le decisioni di tassazione per queste fattispecie di tassazione comunali devono essere formulate in modo analogo.

Non sono più ammessi accordi relativi alle tasse sul plusvalore in relazione ad azzonamenti. Sono per contro tuttora ammessi gli accordi relativi alle tasse sul plusvalore nel caso di altre pianificazioni che aumentano il valore ai sensi dell'art. 19j cpv. 2 LPTC in unione con l'art. 35i OPTC (come cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria, ecc.).