



Diritto di pegno legale

LIG 160

LICC 130 segg.

1. UTILE DA AUMENTO DI VALORE ↔ UTILE D'IMPRESA

In virtù di LIG 160 in unione con LICC 130 segg., il Cantone dei Grigioni prevede un diritto di pegno legale diretto per le imposte sull'utile da aumento di valore. Il concetto di imposte sull'utile da aumento di valore comprende tutti i tipi d'imposta di Cantone e comuni, nonché delle altre corporazioni di diritto pubblico con le quali viene tassato l'**utile da aumento di valore** realizzato. Si tratta dei seguenti tipi d'imposta:

- imposta sugli utili da sostanza immobiliare;
- imposta sul reddito;
- imposta sugli utili, imposta supplementare sull'imposta sugli utili, nonché imposta di culto sull'imposta sugli utili.

Non sono garantite da pegno le imposte sull'**utile d'impresa**, nonché gli **ammortamenti recuperati**.

In una decisione del 16 dicembre 1996 (DTF 122 I 357/8), il Tribunale federale ha spiegato quanto segue:

"Per l'imposizione di un utile è determinate se esso risulta da un aumento di valore del fondo. Se ciò è il caso, l'imposta può essere garantita da pegno, indipendentemente dal fatto se essa è prevista quale imposta particolare sugli utili da sostanza immobiliare o se viene riscossa nel quadro dell'imposta ordinaria sul reddito o sugli utili. Se invece un utile non è riconducibile soltanto all'aumento di valore del fondo, bensì ad altri fattori, non vi è un particolare legame con il fondo, motivo per cui l'imposta generale sul reddito non può essere garantita da pegno. Se nella liquidazione di un'impresa vengono realizzate e tassate riserve occulte su immobili a scopo commerciale, va di conseguenza fatta la seguente distinzione: se le riserve occulte sono riconducibili a un aumento di valore dell'immobile, ad esempio a seguito dello sviluppo congiunturale, il relativo ammontare d'imposta può essere garantito da pegno. Se invece le riserve occulte risultano ad esempio da ammortamenti sull'immobile attuati a carico dell'utile generale d'impresa o rappresentano un equivalente per prestazioni lavorative del contribuente, per il rispettivo ammontare d'imposta non è ammesso un diritto di pegno fiscale. Per poter far valere il diritto di pegno va seaprata la quota dell'imposta riconducibile all'aumento di valore.

Se non è più possibile determinare con sufficiente esattezza la quota risultante da un puro aumento di valore del fondo, non è ammesso assoggettare l'intero ammontare d'imposta al diritto di pegno, poiché l'art. 836 CC e norme fiscali cantonali che prevedono un diritto di pegno vanno interpretati in considerazione degli interessi di terzi creditori e di acquirenti di fondi. Spetta alle autorità fiscali stimare la relativa quota sulla base della documentazione a loro disposizione".

2. RIASSUNTO

Riassumendo va ricordato quanto segue:

- Il diritto di pegno fiscale legale è ammesso soltanto per crediti fiscali con un particolare legame con il fondo gravato.

- Le imposte generali sulla sostanza e sul capitale non sono garantite da pegno.
- Sono garantite da pegno, oltre che l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare, le imposte sul reddito e sugli utili, tuttavia solo se risultano da un aumento di valore del fondo (cosiddette imposte sull'utile da aumento di valore).
- Non sono riconducibili a un aumento di valore segnatamente gli utili a seguito di ammortamenti recuperati e sulla base di prestazioni lavorative (utili d'impresa). Il commissario o revisore competente deve valutare nel singolo caso a destinazione della Sezione contabilità se si tratta di un utile da aumento di valore o di un utile d'impresa (cfr. al riguardo DTA 46/95 = PTA 1995 n. 74).