



---

## Diritto di pegno legale: casi possibili

LIG 160

LICC 130 segg.

---

### Indice

1.	Contenuto della presente prassi .....	1
2.	Caratteristiche del diritto di pegno legale .....	1
3.	Casi possibili .....	3
3.1	Conteggio provvisorio: viene fatto valere il diritto di pegno.....	4
3.1.1	Principio.....	4
3.1.2	Tassazione definitiva superiore al conteggio provvisorio.....	4
3.1.3	Tassazione definitiva inferiore al conteggio provvisorio.....	4
3.2	Tassazione definitiva: incasso in corso nei confronti del debitore dell'imposta .....	4
3.3	Tassazione definitiva: nessuna ulteriore operazione di incasso .....	5
3.4	Tassazione definitiva: attestato di carenza di beni rilasciato .....	5
3.5	Al debitore dell'imposta viene concesso un condono dell'imposta .....	5
3.6	Il debitore dell'imposta paga l'imposta .....	6
3.7	Il proprietario del pegno salda il credito garantito da pegno .....	6
3.7.1	Pagamento sulla base del conteggio provvisorio.....	6
3.7.2	Tassazione definitiva: le operazioni di incasso sono ancora in corso .....	6
3.7.3	Tassazione definitiva: nessuna ulteriore operazione di incasso .....	6
3.7.4	Tassazione definitiva: attestato di carenza di beni rilasciato .....	7
3.8	Il proprietario del pegno viene invitato a saldare il debito .....	7
3.9	Facilitazioni di pagamento per il debitore dell'imposta / proprietario del pegno .....	8
3.10	Condono fiscale per il proprietario del pegno.....	8
3.11	Esecuzione in via di realizzazione del pegno.....	8

## 1. CONTENUTO DELLA PRESENTE PRASSI

Il presente documento intende illustrare i processi che si presentano nella prassi per quanto riguarda il diritto di pegno legale e vuole contribuire a chiarire diversi problemi legati all'incasso. A titolo introduttivo vanno brevemente illustrati i tratti fondamentali del diritto di pegno legale<sup>1</sup>.

## 2. CARATTERISTICHE DEL DIRITTO DI PEGNO LEGALE

Il diritto di pegno legale serve a **garantire** le imposte relative ai fondi sull'aumento di valore, sul trapasso di proprietà e sugli immobili del Cantone, dei comuni e delle ulteriori corporazioni di diritto pubblico (cfr. LICC 131).

---

<sup>1</sup> Per spiegazioni più dettagliate cfr. Toni Hess, Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, ZGRG, 1994, pag. 89 segg. e pag. 116 segg.; Peter Stähli, Das Steuergrundpfandrecht, Diss. Berna 2006; Armin Zucker, Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, Diss. Zurigo 1988

Il diritto di pegno fiscale **risulta** per legge quale diritto di pegno legale diretto in virtù di LICC 132 I contemporaneamente al credito fiscale da garantire. Il diritto di pegno fiscale ottiene il **rango** secondo la sua costituzione (cfr. LICC 130 II).

Il rapporto tra diritto di pegno e credito fiscale è dominato dal principio dell'**accessorietà**, secondo cui, per quanto riguarda costituzione, esistenza ed estinzione, il diritto di pegno dipende dall'esistenza del credito fiscale. In altre parole, il diritto di pegno (rapporto di garanzia) sussiste solo se e nella misura in cui il credito da garantire (rapporto creditizio) esiste effettivamente. Con il pagamento del credito fiscale si estingue il diritto di pegno.

Conformemente a LICC 132 I, l'ipoteca legale si estingue se entro **due** anni dalla data di scadenza non viene iscritta a registro fondiario (**termine di perenzione**). Il termine di due anni vale per tutti i tipi d'imposta garantiti da pegno immobiliare. Né la dilazione dell'imposta, né l'impugnazione della decisione di tassazione da parte del debitore dell'imposta hanno quale conseguenza una proroga del termine di perenzione di due anni.

Secondo LIG 151 I lett. a–b, le imposte sul reddito e sulla sostanza, l'imposta sugli utili e sul capitale, nonché le altre imposte scadono con la notifica del conteggio fiscale provvisorio o della decisione di tassazione. LIG 151 II stabilisce che per l'inizio della decorrenza del termine d'iscrizione di due anni delle ipoteche legali conformemente alla LICC ci si basa sulla notifica della decisione di tassazione.

Il diritto di pegno legale non si prescrive, vale a dire che non si estingue se viene iscritto per tempo nel **registro fondiario**. Si parla del **principio dell'iscrizione a scopo di mantenimento**. Va osservato che il legislatore ha inteso il concetto dell'iscrizione sia quale iscrizione definitiva ai sensi di CC 958, sia quale annotazione (di un'iscrizione provvisoria) secondo LICC 133 III in unione con CC 961. In altre parole, la perenzione del diritto di pegno legale può essere evitata tramite un'iscrizione definitiva o tramite annotazione (di un'iscrizione provvisoria) nel registro fondiario. Nella prassi, nell'emanare la decisione di diritto di pegno, l'Amministrazione delle imposte invita regolarmente l'ufficio del registro fondiario a procedere all'annotazione nel registro fondiario. In questo modo è garantito il termine di perenzione e il diritto di pegno non si estingue.

Il diritto di pegno esistente per un'imposta si estende anche agli **interessi di mora**, tanto più che essi sono parte del credito fiscale. A seguito dell'applicazione per analogia di CC 818 ai diritti di pegno legali, il diritto di pegno fiscale vale anche per le **spese** dell'esecuzione.

La **decisione di diritto di pegno** contiene:

- il rimando alle basi legislative;
- l'oggetto del pegno;
- il proprietario del pegno;
- il debitore dell'imposta;
- il motivo del credito garantito da pegno;
- lo stato delle operazioni di incasso;
- il calcolo del credito garantito da pegno (incl. rimando a interessi [importo fisso o solo tasso d'interesse] e spese);

- l'indicazione dei rimedi giuridici;
- l'ordine nei confronti dell'ufficio del registro fondiario.

Conformemente a LICC 133 IV, contro la decisione di diritto di pegno si può fare capo alle stesse **opposizioni e impugnazioni come** contro il **credito garantito**. Ciò significa che nella procedura di opposizione o di ricorso il proprietario del pegno può far **esaminare** non soltanto la decisione di diritto di pegno, bensì (in via preliminare) **anche la decisione di tassazione** emanata nei confronti del debitore dell'imposta. In particolare può mettere in discussione, oltre che il diritto di pegno, anche l'esistenza e l'entità del credito garantito.

Al proprietario del pegno va concessa piena visione degli atti; egli può inoltrare nuovi mezzi di prova, chiedere l'assunzione di prove e prendere posizione in merito.

Se il **debitore dell'imposta** è stato tassato **d'ufficio** perché non aveva ottemperato ai suoi obblighi di collaborare nella procedura di tassazione, l'Amministrazione delle imposte entra nel merito del suo reclamo soltanto se il contribuente provvede al recupero dei mancati atti di collaborazione e inoltre p. es. la dichiarazione d'imposta (DTF 29.3.2005, 2A.39/2004; prassi 137-04-01). Questo **presupposto di entrata in materia non vale per il proprietario del pegno**. Contrariamente al debitore dell'imposta, il proprietario del pegno può limitarsi all'impugnazione parziale di singole posizioni. In altre parole, per il proprietario del pegno valgono le comuni regole del reclamo, non le regole qualificate del reclamo contro una tassazione d'ufficio. Una prassi contraria significherebbe punire il proprietario del pegno per omissioni del debitore dell'imposta. Se nella procedura di reclamo l'Amministrazione delle imposte giunge alla conclusione che la tassazione d'ufficio originaria è corretta, il reclamo del proprietario del pegno va respinto. Se nella procedura di reclamo l'Amministrazione delle imposte constata invece che la tassazione d'ufficio è (parzialmente) sbagliata, accoglie (parzialmente) il reclamo.

Un'eventuale modifica della decisione di tassazione originaria non ha conseguenze per il debitore dell'imposta; le conseguenze si limitano alla **garanzia** o alla somma garantita da pegno e quindi al proprietario del pegno. La forza di cosa giudicata della decisione di tassazione o della tassazione d'ufficio emanata nei confronti del debitore dell'imposta non è interessata.

### 3. CASI POSSIBILI

Se un debitore dell'imposta omette di pagare un'imposta garantita da pegno, si cerca dapprima di incassare i crediti fiscali presso il debitore dell'imposta (venditore). Se il credito fiscale è stato fatturato soltanto provvisoriamente, si procede solo a un primo sollecito. Se il credito fiscale è stato tassato definitivamente, si procede al 2° sollecito e all'avvio dell'esecuzione.

L'Amministrazione delle imposte può però anche procedere direttamente contro il proprietario del pegno e far valere il diritto di pegno legale. Occorre optare per questo modo di procedere quando il diritto di pegno sta per venire meno o se le operazioni di incasso nei confronti del debitore dell'imposta vengono fin da principio considerate senza possibilità di successo.

### 3.1 Conteggio provvisorio: viene fatto valere il diritto di pegno

#### 3.1.1 Principio

Se un debitore dell'imposta omette di pagare un'imposta fatturata provvisoriamente, l'Amministrazione delle imposte gli farà pervenire un 1° sollecito. Contemporaneamente viene portata avanti la procedura di tassazione. Per evitare che il diritto di pegno si estingua una volta scaduto il termine di perenzione, l'Amministrazione delle imposte può far valere il **diritto di pegno legale** e farlo annotare nel registro fondiario.

Il proprietario del pegno va reso attento al fatto che il credito fiscale è stato fatturato soltanto provvisoriamente e che il contribuente non ha saldato i debiti fiscali nonostante gli sia stato inviato il 1° sollecito.

"Nonostante sollecito, le imposte fatturate soltanto provvisoriamente non sono state pagate. Per evitare la perenzione del diritto di pegno legale, è necessaria l'emanazione della presente decisione.

L'Amministrazione delle imposte provvederà il prima possibile a emanare una decisione di tassazione definitiva. In seguito si procederà a ulteriori operazioni di incasso nei confronti del contribuente. Se il debitore dell'imposta dovesse omettere di pagare le imposte dovute anche dopo aver ricevuto la decisione definitiva, l'Amministrazione delle imposte si vedrebbe costretta ad avviare misure esecutive nei confronti del proprietario del pegno".

Se in seguito il debitore dell'imposta salda il credito fiscale, il diritto di pegno si estingue. La relativa menzione nel registro fondiario va cancellata; il proprietario del pegno ne va informato.

#### 3.1.2 Tassazione definitiva superiore al conteggio provvisorio

Se la decisione di tassazione definitiva risulta superiore al conteggio provvisorio e il termine per far valere il diritto di pegno legale è scaduto, la somma garantita da pegno non può essere aumentata con una seconda decisione di diritto di pegno. Se però il termine di perenzione non è ancora scaduto, va emanata una seconda decisione di diritto di pegno.

#### 3.1.3 Tassazione definitiva inferiore al conteggio provvisorio

Se la decisione di tassazione definitiva risulta inferiore al conteggio provvisorio, la somma garantita da pegno va ridotta. Ciò avviene tramite completamento della decisione di diritto di pegno originaria, ma non attraverso una nuova decisione di diritto di pegno (termine di perenzione!).

### 3.2 Tassazione definitiva: incasso in corso nei confronti del debitore dell'imposta

Per evitare che il diritto di pegno si estingua una volta scaduto il termine di perenzione di uno o due anni, nella prassi l'Amministrazione delle imposte è spesso costretta a far valere il diritto di pegno nei confronti del proprietario del pegno prima della chiusura delle operazioni di incasso e di farlo iscrivere nel registro fondiario.

Il proprietario del pegno va reso attento al fatto che si procederà a ulteriori operazioni di incasso nei confronti del contribuente e che il diritto di pegno è stato fatto valere solo allo scopo di rispettare il termine.

"Il debitore dell'imposta non ha saldato il credito fiscale tassato con decisione cresciuta in giudicato. L'Amministrazione delle imposte avvierà ulteriori operazioni di incasso. Il diritto di pegno ha dovuto essere fatto valere allo scopo di rispettare il termine.

Se le operazioni di incasso non dovessero avere successo, l'Amministrazione delle imposte sarebbe costretta ad avviare misure esecutive nei confronti del proprietario del pegno.

Nella decisione di diritto di pegno non è indicato nessun importo fisso degli interessi, bensì l'aliquota percentuale, l'inizio della decorrenza del termine e le spese d'esecuzione già risultate.

### **3.3 Tassazione definitiva: nessuna ulteriore operazione di incasso**

Se l'esecuzione nei confronti del debitore dell'imposta non è possibile (debitore all'estero) o se è considerata inutile (debitore insolvente), l'Amministrazione delle imposte indica una relativa menzione nella decisione di diritto di pegno.

Nella decisione di diritto di pegno vengono indicati il credito fiscale (garantito da pegno), gli interessi accumulati (fino all'emanazione della decisione di diritto di pegno) e le spese. Il proprietario del pegno viene informato che nei suoi confronti andrebbe avviata l'esecuzione in via di realizzazione del pegno se omettesse di pagare entro un determinato termine (a seconda dell'importo 30, 60 o 90 giorni) la somma garantita da pegno, consistente in credito fiscale, interessi di mora e spese. Alla decisione di diritto di pegno è allegata una polizza di versamento.

### **3.4 Tassazione definitiva: attestato di carenza di beni rilasciato**

Se il diritto di pegno legale viene fatto valere solo dopo aver ottenuto il rilascio di un attestato di carenza di beni nei confronti del debitore dell'imposta, ciò va indicato nella decisione di diritto di pegno. Nella decisione di diritto di pegno sono inoltre indicati il credito fiscale, gli interessi accumulati fino al momento del rilascio dell'attestato di carenza di beni (calcolati da parte dell'Ufficio esecuzioni), nonché le spese secondo attestato di carenza di beni.

Il proprietario del pegno viene informato che nei suoi confronti andrebbe avviata l'esecuzione in via di realizzazione del pegno se omettesse di pagare entro un determinato termine (a seconda dell'importo 30, 60 o 90 giorni) la somma garantita da pegno, consistente in credito fiscale, interessi di mora e spese. Alla decisione di diritto di pegno è allegata una polizza di versamento.

### **3.5 Al debitore dell'imposta viene concesso un condono dell'imposta**

L'esistenza di un diritto di pegno legale non esclude la possibilità del debitore dell'imposta di presentare una domanda di condono.

Se al debitore dell'imposta viene concesso un condono fiscale, il credito fiscale si estingue. Con esso si estingue anche il diritto di pegno legale (accessorietà); esso va cancellato nel registro fondiario. Il proprietario del pegno va informato in merito.

### 3.6 Il debitore dell'imposta paga l'imposta

In tutti i casi, il credito fiscale e quindi anche il diritto di pegno si estinguono se il debitore dell'imposta paga le imposte dovute. Il diritto di pegno va cancellato nel registro fondiario e il proprietario del pegno ne va informato.

### 3.7 Il proprietario del pegno salda il credito garantito da pegno

Per evitare la realizzazione dell'immobile, nella prassi i proprietari del pegno spesso saldano i crediti fiscali garantiti da pegno. Il proprietario del pegno non può però essere obbligato a pagare le imposte garantite da pegno; non è lui, bensì il fondo a rispondere per questi debiti. Vanno distinti diversi casi:

#### 3.7.1 *Pagamento sulla base del conteggio provvisorio*

Il proprietario del pegno può essere interessato alla cancellazione dell'annotazione nel registro fondiario. In questi casi salderà il credito garantito da pegno, benché il credito fiscale non sia ancora stato tassato definitivamente.

Con il pagamento da parte del proprietario del pegno, il credito fiscale e il diritto di pegno si estinguono; il diritto di pegno va cancellato dal registro fondiario.

L'Amministrazione delle imposte deve portare avanti rapidamente la tassazione. Se la tassazione definitiva risulta inferiore al conteggio provvisorio, la differenza va rimborsata al proprietario del pegno. Se il credito definitivo è superiore, cfr. n. 3.1.2.

Essendo stato saldato il credito fiscale, l'Amministrazione delle imposte non è più autorizzata a continuare le operazioni di incasso nei confronti del debitore dell'imposta. È fatta salva una decisione di tassazione definitiva superiore.

#### 3.7.2 *Tassazione definitiva: le operazioni di incasso sono ancora in corso*

Il proprietario del pegno può essere interessato alla cancellazione dell'annotazione nel registro fondiario. In questi casi, salderà il credito garantito da pegno, benché le operazioni di incasso dell'Amministrazione delle imposte nei confronti del contribuente non siano ancora concluse.

Con il pagamento da parte del proprietario del pegno, il credito fiscale e il diritto di pegno si estinguono; il diritto di pegno va cancellato dal registro fondiario.

Essendo stato saldato il credito fiscale, l'Amministrazione delle imposte non è più autorizzata a continuare le operazioni di incasso nei confronti del debitore dell'imposta. Essa deve informare il debitore dell'imposta che il credito fiscale è stato saldato da parte del proprietario del pegno e che un eventuale pagamento deve avvenire a favore di quest'ultimo. L'Amministrazione delle imposte deve inoltre informare il proprietario del pegno che non avvierà ulteriori operazioni di incasso nei confronti del debitore dell'imposta e che egli deve fare valere eventuali diritti di regresso nei confronti del debitore dell'imposta tramite la via civile.

#### 3.7.3 *Tassazione definitiva: nessuna ulteriore operazione di incasso*

Con il pagamento della somma garantita da pegno, il credito fiscale e il diritto di pegno si estinguono; il diritto di pegno va cancellato dal registro fondiario.

Il proprietario del pegno va reso attento al fatto che deve fare valere eventuali diritti di regresso nei confronti del debitore dell'imposta tramite la via civile.

#### 3.7.4 Tassazione definitiva: attestato di carenza di beni rilasciato

Con il pagamento della somma garantita da pegno (secondo attestato di carenza di beni) vengono soddisfatte le richieste dell'Amministrazione delle imposte. Il credito fiscale e il diritto di pegno si estinguono; il diritto di pegno va cancellato dal registro fondiario. L'attestato di carenza di beni viene ceduto al proprietario del pegno; al riguardo vanno distinti due casi.

Finché il credito fiscale alla base dell'attestato di carenza di beni è identico al credito garantito da pegno, dal punto di vista fiscale non risulta alcun problema; per quanto riguarda la procedura concernente il credito fiscale garantito da pegno, il segreto fiscale non vale nei confronti del proprietario del pegno<sup>2</sup>.

Possono però emergere dei problemi se l'attestato di carenza di beni si estende ad altri crediti fiscali, ciò che sarà regolarmente il caso se un utile da aumento di valore risultante dalla vendita di un fondo è stato registrato nel quadro dell'imposizione del reddito o dell'utile e se in seguito è stato oggetto di un'esecuzione l'importo complessivo. In questo caso, la consegna dell'attestato di carenza di beni (comprendente l'importo complessivo) al proprietario del pegno non è possibile. L'Amministrazione delle imposte deve chiedere al competente ufficio esecuzioni il rilascio di un attestato di carenza di beni supplementare per l'ammontare pari alla quota dell'imposta garantita da pegno pagata dal proprietario del pegno, nonché una relativa menzione sull'attestato di carenza di beni originario. Al proprietario del pegno va poi consegnato soltanto l'attestato di carenza di beni con indicata la somma garantita da pegno da lui pagata.

Il proprietario del pegno va reso attento al fatto che deve fare valere eventuali diritti di regresso nei confronti del debitore dell'imposta tramite la via civile.

### 3.8 Il proprietario del pegno viene invitato a saldare il debito

Finché l'Amministrazione delle imposte procede con l'incasso nei confronti del debitore dell'imposta, il proprietario del pegno non viene obbligato al pagamento (cfr. n. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Se l'incasso termina con un attestato di carenza di beni o se ulteriori operazioni d'incasso non sono possibili (debitore all'estero) oppure inutili (debitore insolvente), al proprietario del pegno viene comunicato sotto forma di una semplice lettera (nessuna decisione) che le operazioni d'incasso nei confronti del debitore dell'imposta sono rimaste senza esito. Nella lettera al proprietario del pegno viene indicato l'importo esatto degli interessi di mora e delle spese. Inoltre, il proprietario del pegno viene invitato a pagare la somma garantita da pegno (incl. interessi e spese secondo attestato di carenza di beni) entro 30, 60 o 90 giorni (polizza di versamento allegata). Nel caso in cui il proprietario del pegno non dovesse ottemperare a questo invito (caso raro nella prassi), in una seconda lettera verrà reso attento al fatto che andrà avviata l'esecuzione in via di realizzazione del pegno.

---

<sup>2</sup> cfr. A. Zucker, Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, Diss. ZH, pag. 121 segg.

### **3.9 Facilitazioni di pagamento per il debitore dell'imposta / proprietario del pegno**

Conformemente a LIG 154, al debitore dell'imposta può essere prolungato il termine di pagamento o autorizzato un pagamento rateale se il pagamento costituirebbe un grave rigore. Queste facilitazioni di pagamento possono essere concesse anche al proprietario del pegno. Gli interessi accumulati durante le facilitazioni di pagamento a carico del debitore dell'imposta sono garantiti da pegno. Se al proprietario del pegno viene concessa una facilitazione di pagamento, gli vanno addebitati gli interessi accumulati; questi interessi non sono però garantiti da pegno.

### **3.10 Condono fiscale per il proprietario del pegno**

Conformemente a LIG 156, le imposte e le spese possono venir condonate a contribuenti venuti a trovarsi nel disagio o ai quali il pagamento riuscirebbe oltremodo gravoso per altre ragioni. Il testo della disposizione illustra chiaramente che soltanto il contribuente può chiedere un condono. Il proprietario del pegno non è legittimato a presentare una domanda di condono fiscale.

### **3.11 Esecuzione in via di realizzazione del pegno**

Se il proprietario del pegno omette di pagare la somma garantita da pegno, l'Amministrazione delle imposte è costretta ad avviare l'esecuzione in via di realizzazione del pegno. Bisogna procedere nel modo seguente: domanda d'esecuzione al competente ufficio esecuzioni, precetto esecutivo al proprietario del pegno, eventualmente opposizione, rigetto, domanda di realizzazione, ecc.

Va osservato che la LEF non prescrive il termine dopo il recapito della decisione di diritto di pegno entro il quale va avviata l'esecuzione in via di realizzazione di pegno. Sono invece prescritti dei termini in relazione alla domanda di realizzazione: il creditore può chiedere la realizzazione di un pegno immobiliare non prima di sei mesi né più tardi di due anni dalla notificazione del precetto esecutivo. Se è stata fatta opposizione, i termini rimangono sospesi tra il giorno in cui fu promossa l'azione e quello della sua definitiva definizione giudiziale (LEF 154 I).