

Bellinzona, 1. aprile 2015

CIRCOLARE N. 27/2015

CALCOLO PROVVISORIO

1. Introduzione
2. Base legale
3. Scopo
4. Emissione d'ufficio
 - 4.1 Introduzione
 - 4.2 Natura giuridica
 - 4.3 Modalità di calcolo
 - 4.4 Notifica e termini di pagamento
 - 4.5 Iscrizione a registro fondiario
5. Entrata in vigore

1. Introduzione

La modifica dell'art. 836 cpv. 2 del Codice Civile Svizzero (CC), entrata in vigore il 1. gennaio 2012, comporta, tra l'altro, che le ipoteche legali superiori a 1'000 franchi, che nascono senza iscrizione, non sono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario se non sono state iscritte entro quattro mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, ma in ogni caso entro due anni dalla nascita dello stesso.

Il credito d'imposta nasce quando sono presenti le condizioni di assoggettamento alla relativa imposta. Per quanto riguarda l'imposta sugli utili immobiliari (TUI), la nascita del credito corrisponde generalmente al giorno dell'iscrizione a registro fondiario o, negli altri casi, al giorno in cui è stato stipulato il contratto.

Il termine di due anni per completare tutta la procedura di tassazione può, a volte, risultare insufficiente, tenuto conto delle varie fasi dell'imposizione (inoltre della dichiarazione, accertamento, intimazione, conteggi, proroghe, ecc.). Per ovviare alle oggettive difficoltà nel rispettare i termini di iscrizione delle ipoteche legali nel registro fondiario ai sensi dell'art. 836 CC, il 1. gennaio 2014 è entrato in vigore l'obbligo di versare il deposito (art. 253a LT), ogni qualvolta vi è un trasferimento immobiliare ai sensi della TUI (art. 124 LT). Maggiori dettagli inerenti al nuovo istituto sono trattati nella **Circolare DdC No. 26/2016 sul Deposito**.

2. Base legale

Ai sensi dell'art. 216a LT, nel caso di trasferimento immobiliare (art. 124 LT) l'autorità fiscale può emettere d'ufficio o su richiesta dell'alienante un calcolo provvisorio se dal momento determinante non è stata effettuata la tassazione degli utili immobiliari.

3. Scopo

Il calcolo provvisorio ha i seguenti scopi :

- in assenza della tassazione TUI, esso ha lo scopo di salvaguardare i termini di opponibilità delle ipoteche legali verso il terzo che si riferisce in buona fede al registro fondiario per i trasferimenti immobiliari avvenuti dal 1. gennaio 2012 e sino al 31 dicembre 2013; prima quindi dell'introduzione dell'istituto del deposito. Di regola, il calcolo provvisorio è allestito entro 18 mesi dal trasferimento immobiliare;
- esso ha inoltre lo scopo di salvaguardare i medesimi termini, qualora vi fosse una violazione dell'obbligo di deposito in vigore dal 1. gennaio 2014. In questo caso, il calcolo provvisorio potrà essere effettuato e notificato dopo la decisione di multa.

Si precisa inoltre che sussiste una forma particolare di calcolo provvisorio utilizzata in caso di richiesta da parte del contribuente di una riduzione del deposito, laddove tale deposito appaia sproporzionato rispetto alle imposte che è tenuto a garantire. Tale calcolo è regolamentato in dettaglio nella **Circolare N. 26/2016 sul Deposito**.

4. Emissione d'ufficio

4.1 Principio

Il calcolo provvisorio è stato previsto unicamente in relazione all'imposta TUI, per le altre imposte a beneficio di ipoteca legale, in caso di necessità, si deve ricorrere all'ordinaria procedura relativa all'ipoteca legale, intimando il conteggio della stessa ai sensi dell'art. 253 LT.

4.2 Natura giuridica

Il calcolo provvisorio dell'imposta sugli utili immobiliari non è una decisione di tassazione e pertanto è allestito sulla base dei dati a disposizione dell'autorità fiscale. Contro il calcolo provvisorio non sono dati i rimedi di diritto. In aggiunta, il calcolo provvisorio, a causa della sua natura giuridica, non è parificabile a una decisione esecutiva ai sensi della LEF.

I calcoli provvisori sono compilati dagli uffici di tassazione.

L'Ufficio esazione e condoni (UEC) richiede il pagamento del calcolo provvisorio e, in caso di mancato pagamento, provvede a richiedere l'iscrizione a RF dell'ipoteca legale relativa al credito ad esso connesso, astenendosi dall'escutere il debitore se il credito è fondato unicamente su tale calcolo.

4.3 Modalità di calcolo

Per determinare l'imposta, l'aliquota applicata è quella determinata in base alla durata di proprietà del fondo trasferito. In caso di diverse durate di proprietà, può essere utilizzata l'aliquota media.

In assenza di dati certi a disposizione per determinare il calcolo provvisorio (valore di alienazione, valore tassato in precedenza, nessun investimento o investimenti documentati, eventuale modulo 160 rendiconto di costruzione, ecc.), l'utile immobiliare è determinato come segue:

durata di proprietà		utile in % valore alienazione
da oltre	fino a	
0 anni	7 anni	25%
7 anni	10 anni	30%
10 anni	13 anni	40%
13 anni	15 anni	50%
15 anni	20 anni	60%
20 anni	30 anni	70%
30 anni		80%

Per quanto riguarda i casi di permuta, rettifica di confini e scioglimento di comproprietà, il valore commerciale dei singoli fondi, se non espressamente indicato nel rogito, è determinato dall'autorità fiscale sulla base dei dati a disposizione.

In caso di cessione dei diritti di compera, il calcolo provvisorio considera quale utile imponibile l'utile lordo della cessione del diritto di compera.

Per quanto concerne le costituzioni a favore di terzi o le alienazioni di diritti di superficie, se non espressamente indicato nel rogito, il valore di alienazione è determinato dall'autorità di tassazione.

Nel calcolo provvisorio vanno sempre indicate tutte le particelle o PPP oggetto del trasferimento.

Per imposte inferiori a 5'000 franchi per singolo conteggio, il calcolo provvisorio non viene eseguito. In caso di comproprietà di persone facenti parte della stessa partita fiscale (es.: coniugi), il limite è fissato considerando il cumulo dei conteggi che si riferiscono a tale comproprietà.

4.4 Notifica e termini di pagamento

Il calcolo provvisorio TUI è notificato all'alienante e al terzo proprietario del pegno e scade con tale notifica.

L'imposta risultante dal calcolo provvisorio deve essere pagata nei trenta giorni successivi alla sua scadenza.

In caso di pagamento, gli uffici di tassazione dovranno effettuare e intimare la tassazione TUI non appena in possesso di tutti gli elementi determinanti.

4.5 Iscrizione a registro fondiario

In assenza di pagamento del calcolo provvisorio TUI entro 30 giorni dalla sua notifica, l'UEC inoltra l'istanza d'iscrizione dell'ipoteca legale a Registro fondiario sulla base dell'art. 252a LT.

Eccezionalmente, qualora il termine utile di due anni per effettuare l'iscrizione a Registro fondiario conformemente all'art. 836 CC fosse prossimo alla scadenza, la richiesta d'iscrizione può essere inoltrata simultaneamente alla notifica del calcolo provvisorio.

Allo scadere del predetto termine di due anni, l'ipoteca legale iscritta a Registro fondiario a fronte del calcolo provvisorio rappresenta, per il terzo proprietario del pegno, l'importo massimo gravato.

Il credito d'imposta effettivo é determinato successivamente con la decisione di tassazione cresciuta in giudicato.

Una volta saldato il credito d'imposta TUI garantito da ipoteca legale, l'UEC è tenuto a richiedere la radiazione dal Registro fondiario dell'ipoteca legale riferita all'imposta pagata.

5. Entrata in vigore

La presente Circolare entra in vigore il 1. aprile 2015.

Divisione delle contribuzioni

Il Direttore
Lino Ramelli