

## **La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza**

### **Circolare N. 23/2003 del 25 novembre 2003 sul trattamento nell'esecuzione forzata delle imposte sugli utili immobiliari (TUI)**

#### **Premesse**

1. Nell'ambito di una recente procedura di ricorso (CEF 11 luglio 2003 [15.2003.77]), questa Camera, quale Autorità cantonale di vigilanza, ha avuto modo di constatare la necessità di emanare una circolare sul trattamento nell'esecuzione forzata delle imposte sugli utili immobiliari (TUI), per evitare che dall'operato inadeguato degli uffici di esecuzione e dei fallimenti possano derivare danni allo Stato.
2. Il 1° gennaio 2001, è entrata in vigore la legge cantonale 16 dicembre 2000 modificante la LT (BU 2001, 8 ss.), che ha in particolare portato all'abrogazione dell'art. 139 cpv. 2 lett. a LT, il quale prevedeva la rinuncia al prelevamento dell'imposta sugli utili immobiliari (cosiddetta "TUI") in caso di alienazione di fondi nelle procedure esecutive.
3. Alla riunione del 22 maggio 2002, gli ufficiali di esecuzione e fallimenti sono stati orientati da un vicecancelliere di questa Camera sulle conseguenze esecutive dell'abrogazione dell'art. 139 cpv. 2 lett. a LT ed è stato distribuito un promemoria sul tema.
4. Secondo il Tribunale federale, l'imposta sull'utile immobiliare non rientra nei crediti previsti dall'art. 49 cpv. 1 lett. b RFF (cfr. DTF 120 III 128 ss) e non può pertanto essere messa a carico dell'aggiudicatario. Si tratta, sia nella procedura fallimentare che nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno, di una spesa di realizzazione nel senso dell'art. 262 cpv. 2 LEF, risp. 157 cpv. 1 LEF, da dedurre dalla somma lorda ricavata dal pegno e da pagare prima della distribuzione ai creditori (cfr. DTF 122 III 246 ss.). Malgrado le critiche di una parte della dottrina, questa giurisprudenza è stata confermata a diverse riprese (cfr. i rif. citati in STF 28 febbraio 2003 [7B.265/2002], apparsa in BISchK 2003, 72 ss.) e recentemente estesa all'imposta sul valore aggiunto (IVA) (cfr. DTF 129 III 200 ss.).

5. Questa Camera segue l'orientamento del Tribunale federale, sia nell'ambito fallimentare (cfr. CEF 6 aprile 2001 [15.2000.140]) che nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno (cfr. CEF 11 luglio 2003 [15.2003.77]). Questa giurisprudenza vale anche nell'esecuzione in via di pignoramento.
6. Al fine di applicare correttamente questa giurisprudenza, gli Uffici si atterranno alle regole procedurali che seguono.

## 7. Istruzioni

- 7.1 Prima della pubblicazione delle condizioni d'asta, l'Ufficio di esecuzione e fallimenti (in seguito l'Ufficio) chiederà al creditore procedente l'anticipazione delle spese di realizzazione, compresa la TUI, qualora vi sia concretamente il rischio che esse non possano essere coperte dal prospettato prezzo di aggiudicazione (ossia quando il piede d'asta sia vicino al valore di stima) e ove sussistano dubbi sulla solvibilità del creditore procedente.
- 7.2 Dopo l'asta, l'Ufficio ne comunica immediatamente l'esito all'autorità fiscale competente (Ufficio circondariale di tassazione per le persone fisiche, risp. all'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche a Bellinzona per queste ultime).
- 7.3. Nella misura del possibile, non appena giunta la tassazione, l'UEF allestisce lo stato di riparto, indicando l'importo richiesto quale spesa di realizzazione, e lo comunica immediatamente, unitamente alla tassazione, ai creditori, all'autorità fiscale competente e all'escusso.  
Nell'ipotesi che lo stato di riparto non possa essere allestito subito, l'UEF provvede immediatamente a comunicare la tassazione definitiva ai creditori e all'escusso.
- 7.4. I principi suesposti valgono per analogia **in materia fallimentare**. Con la notifica della tassazione (*supra* n. 9), l'UF porrà in cessione ex art. 260 LEF il diritto di contestarla.
8. Intimazione a:
- UEF di Mendrisio, Mendrisio;
  - UE di Lugano, Lugano;
  - UF di Lugano, Viganello;
  - UEF di Bellinzona, Bellinzona;
  - UEF di Locarno, Locarno;
  - UEF di Vallemaggia, Cevio;
  - UEF della Riviera, Biasca;
  - UEF di Blenio, Acquarossa;
  - UEF di Leventina, Faido.

**Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello  
quale autorità di vigilanza**

Il presidente

Il segretario