

Le insidie legate al trasferimento degli oneri fiscali latenti

Gli oneri fiscali latenti nell'ambito dello scioglimento del regime matrimoniale e delle proprietà collettive



Rocco Filippini

Avvocato, Master of Advanced Studies SUPSI in Tax Law, Master of Advanced Studies SUPSI in Diritto Economico e Business Crime, Capoufficio del servizio giuridico della Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino



Riccardo Varini

Avvocato e notaio, Ispettore del registro fondiario e di commercio del Cantone Ticino

Disclaimer: Le considerazioni del presente contributo sono espresse a titolo personale e non vincolano in nessun modo la Divisione delle contribuzioni

Alcuni negozi giuridici possono celare delle insidie, ascrivibili segnatamente alla presenza di oneri fiscali latenti, che gravano gli incrementi di valore della sostanza sia commerciale che privata. In caso di realizzazione del bene, l'imposizione di tale guadagno può, talvolta, essere rinviata a un futuro ancora incerto, in capo ad un altro soggetto contributivo. I vari operatori attivi sul mercato (notai, avvocati, fiduciari, ecc.) devono essere sensibilizzati su questa eventualità e rendere debitamente informati gli interessati in merito al possibile trasferimento di oneri fiscali latenti da un soggetto all'altro.

I. Introduzione	511
II. Gli oneri fiscali latenti nella liquidazione del regime matrimoniale	512
A. Il differimento degli artt. 12 cpv. 3 lett. b LAID e 125 lett. b LT	512
B. Lo scioglimento del regime matrimoniale senza alienazione immobiliare fra coniugi.....	512
1. Caso esemplificativo	513
2. La quantificazione dell'onere fiscale latente	513
3. La liquidazione civile del regime matrimoniale	513
C. Lo scioglimento del regime matrimoniale con alienazione immobiliare fra coniugi.....	514
1. Caso esemplificativo	514
2. La quantificazione dell'onere fiscale latente	514
3. La liquidazione civile del regime matrimoniale	514
III. Gli oneri fiscali latenti nello scioglimento delle proprietà collettive	515
A. Il differimento dell'art. 125 lett. c LT	515
B. La sentenza della Camera di diritto tributario del 23 dicembre 2010	515
1. La fattispecie	515
2. L'onere fiscale latente gravante le quote degli eredi estromessi	516
3. Schema riassuntivo.....	516
IV. Conclusioni	516

I. Introduzione

La presenza di oneri fiscali latenti è stata in passato allegoricamente equiparata ad un fantasma che aleggia nella vita giuridica ed economica, che pur senza in un primo momento manifestarsi in modo palese, è destinata ad influenzarla sensibilmente. Di regola, ci si attende che le conseguenze fiscali di un determinato evento si manifestino immediatamente. Tale non è però sempre il caso. Un esempio tipico è rappresentato dal differimento dell'imposizione sugli utili immobiliari stabilito dal legislatore in determinate circostanze (art. 12 cpv. 3 della Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni [LAID]; art. 125 della Legge tributaria del Canton Ticino [LT]), che ha per effetto di traslare ad un terzo il relativo onere fiscale dovuto all'incremento di valore maturato durante il possesso del bene.

Siffatta problematica, ancora oggetto di dibattito in dottrina, ha impiegato un lasso temporale non indifferente ad affermarsi, trattandosi di un aspetto non immediatamente avvertibile dai più al momento della sua potenziale messa in atto, senza dimenticare, inoltre, le difficoltà in merito alla quantificazione degli oneri latenti d'imposta, tutt'altro che agevole, anche a motivo dell'approccio oscillante assunto talora dal Tribunale federale.

Da qualche anno il dibattito ha trovato un campo di applicazione ideale nei risvolti finanziari e fiscali che possono far seguito allo scioglimento o alla modifica del regime patrimoniale. Non va, però, disatteso come esso rappresenti un fenomeno in realtà assai più esteso, da tempo presente ad es. nell'ambito delle ristrutturazioni aziendali sia di persone fisiche che giuridiche, oppure nei trasferimenti di parti sociali, in particolare di carattere privato^[1].

[1] ASA 53, p. 204; PETER BLÖCHLINGER, Die latente Steuerlast, diss., Zurigo 1975, p. 28 ss.

Il riconoscimento e la quantificazione degli oneri fiscali latenti presuppone delle interazioni tra diritto civile e fiscale, che richiedono conoscenze interdisciplinari non accessibili a chiunque e la cui ignoranza può comportare sgradite sorprese. Un contesto ideale per illustrare questo fenomeno, come anticipato, si riscontra nei trasferimenti di oggetti immobiliari, in particolare nei regimi fiscali a sistema monistico, allorché l'imposizione dell'incremento di valore del bene viene rinviata e trasferita ad uno stadio successivo.

Nel presente contributo ci occupiamo degli oneri fiscali latenti che aleggiano, riprendendo la figura allegorica del fantasma, nell'ambito della liquidazione del regime matrimoniale – con o senza trasferimento immobiliare fra coniugi – e dello scioglimento delle comunioni ereditarie.

II. Gli oneri fiscali latenti nella liquidazione del regime matrimoniale

A. Il differimento degli artt. 12 cpv. 3 lett. b LAID e 125 lett. b LT

Secondo l'art. 12 cpv. 3 lett. b LAID, l'imposizione degli utili immobiliari è differita in caso di trapasso della proprietà tra coniugi in connessione con il regime matrimoniale, nonché d'indennità dovuta per i contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia (art. 165 del Codice civile [CC]) e per le pretese fondate sul diritto del divorzio, nella misura in cui i coniugi sono d'accordo. Dello stesso tenore l'art. 125 lett. b LT, entrato in vigore il 1° gennaio 2001.

La vigente normativa è stata introdotta in seguito alla modifica del diritto del divorzio nel Codice civile[2]. Per volontà delle Camere federali, la casistica del differimento dell'imposizione, sino ad allora limitata ai trasferimenti relazionati all'adozione o allo scioglimento del regime della comunione dei beni, è stata considerevolmente estesa. In tal modo, il legislatore federale ha voluto alleviare la situazione dei coniugi in un momento notoriamente problematico e foriero di crucci, evitando di aggravarla ulteriormente. La riflessione di fondo verteva sul fatto che la cessione degli immobili, nell'ambito della liquidazione del regime matrimoniale, avviene, di regola, senza una reale monetizzazione dell'utile che ne scaturisce e, pertanto, solo virtualmente conseguito. In tutti questi casi si giustifica, pertanto, il differimento dell'imposizione, a patto che sussista unanime consenso da parte di entrambi gli interessati.

Tale soluzione comporta inevitabilmente anche il trasferimento del relativo onere d'imposta su di un altro soggetto fiscale, con il risultato di aggravare la posizione dell'acquirente che dovrà poi accollarsi la futura imposta sull'utile immobiliare, seppur riconducibile a eventi pregressi ai quali questi è in realtà estraneo. Sotto certi aspetti, il trasferimento degli oneri fiscali latenti presenta delle analogie con l'istituto dell'ipoteca legale occulta su beni di terzi oppure con determinate forme di corresponsabilità fiscale di persone estranee al rapporto di base.

[2] RU 1999, 1118.

Il Tribunale federale, in una prima occasione, aveva statuito in modo, peraltro, non scevro di ambiguità, che si dovesse tenere conto delle imposte latenti ai fini del computo del valore dell'oggetto traslato solo in prossimità di un'imminente alienazione dell'oggetto stesso[3]. L'Alta Corte ebbe a tornare sull'argomento anni dopo, in una fattispecie relativa alla commisurazione del valore di un'azienda agricola gravata da diritti di partecipazione all'utile e di recupera a favore dei coeredi, nell'ipotetica eventualità di una prematura cessazione della conduzione da parte del gestore titolare dell'azienda, allora in fase di divorzio[4]. Il Tribunale federale aveva concluso per una corretta valutazione di tali oneri nell'ambito della liquidazione delle pretese matrimoniali spettanti all'altro coniuge. Nelle sue argomentazioni aveva equiparato la possibile incidenza di tali fattori a quelli rappresentati da un onere latente di imposta, asseverando come pure questi fossero da tenere in debita considerazione, così come la conseguente diminuzione del valore del bene, indipendentemente dalla venuta in essere o meno dell'evento impositivo. In caso contrario, sebbene entrambi i coniugi si troverebbero posti al beneficio di eventuali incrementi di valore, i relativi oneri verrebbero accollati ad uno solo di essi, ingenerando una palese disparità di trattamento.

Attesa la difficoltà di commisurare l'incidenza effettiva di un onere fiscale latente, la cui evenienza è ancora incerta, si dovrà operare una valutazione *ex equo et bono*, ad es. abbattendo adeguatamente l'onere d'imposta presumibile. Nella quantificazione di un onere latente d'imposta è sempre ravvisabile un triplice ordine di incognite: non si conosce se e quando si realizzerà l'evento scatenante e nemmeno si possono fare previsioni su una non sempre prevedibile evoluzione legislativa. La dottrina ha definito tale questione un "*dorniges Problem*"[5].

B. Lo scioglimento del regime matrimoniale senza alienazione immobiliare fra coniugi

Nella definizione del valore venale dell'immobile ai fini del calcolo del plusvalore e degli aumenti, come detto, occorre considerare l'onere fiscale latente che, di fatto, diminuisce il valore dell'oggetto. Questo non solo se è certo o assai verosimile che l'immobile, che fa parte del patrimonio matrimoniale, sarà alienato dopo la liquidazione del regime, ma anche se l'alienazione potrebbe unicamente realizzarsi in futuro. Gli oneri fiscali latenti vanno comunque presi in considerazione come fattori di riduzione nella determinazione del valore del bene, anche nell'ipotesi in cui la liquidazione del regime matrimoniale avvenga senza alienazione immobiliare fra coniugi.

Come illustrato nell'esempio che segue, nell'ambito dello scioglimento del regime ordinario della partecipazione gli acquisti in seguito a divorzio, occorre dapprima quantificare

[3] Sentenza non pubblicata del 27 aprile 1987; DTF 121 III 304; THOMAS KOLLER, Die (Nicht-)Berücksichtigung latenter Steuerlasten im Ehegüterrecht (BGE 121 III 304), in: ZBJV 1996, p. 247 ss.

[4] DTF 125 III 50 = JdT 2000 I 15 ss.

[5] PETER BÖCKLI, Eintracht und Hader mit Steuerfolgen, in: StR 5/1991, p. 223; BLÖCHLINGER (nota 1), p. 97 ss.

l'onere fiscale latente che aleggia sull'immobile (anche se quest'ultimo non viene trasferito) e solo successivamente procedere alla liquidazione civile del regime matrimoniale. Analogamente si procederà anche in caso di liquidazione del regime matrimoniale a causa di decesso di un coniuge.

1. Caso esemplificativo

I coniugi A e B sono sposati dal 1990 sotto il regime ordinario della partecipazione agli acquisti (art. 196 ss. CC). Il marito lavora alle dipendenze di un istituto di credito, la moglie è casalinga. Il signor A è proprietario di titoli per fr. 600'000 e della casa coniugale, acquistata nel gennaio 2007 per fr. 600'000 e finanziata nella misura di fr. 400'000 con guadagni del marito conseguiti in costanza di matrimonio e nella misura di fr. 200'000 con proventi di un'eredità della moglie. Nel 2018 i coniugi divorziano e, di conseguenza, liquidano il regime matrimoniale. Il valore venale della casa coniugale è salito a 1,2 mio. di fr. Il marito estingue il proprio debito verso la moglie mediante cessione di titoli e pagamento di denaro.

2. La quantificazione dell'onere fiscale latente

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, come visto, nella definizione del valore venale dell'immobile (art. 211 CC) occorre considerare l'onere fiscale latente, che corrisponde all'imposta sugli utili immobiliari potenzialmente dovuta al momento della liquidazione del regime matrimoniale, ridotta in funzione di tutte le circostanze *ex aequo et bono*. Nuovamente ritorna il fantasma della probabile futura imposta sugli utili immobiliari, che aleggia nella vita economica e giuridica dell'immobile, influenzandone inevitabilmente il valore.

Per quantificare l'onere fiscale latente si deve partire dall'imposta sugli utili immobiliari che sarebbe dovuta al momento della liquidazione del regime matrimoniale:

$$\begin{aligned} & \text{fr. } 1'200'000 \quad \text{valore di alienazione (valore venale)} \\ \text{./. fr. } 600'000 & \quad \text{valore di investimento (prezzo di acquisto)} \\ = \text{fr. } 600'000 & \quad \text{utile imponibile} \end{aligned}$$

Aliquota: 10% (da 11 a 12 anni)
Imposta dovuta: fr. 60'000

Questo importo va successivamente ridotto in funzione delle circostanze del caso concreto. In linea di principio, secondo la dottrina, l'ipotetica imposta dovuta va ridotta della metà. Nella fattispecie, l'onere fiscale latente al momento dello scioglimento del regime matrimoniale può così essere legittimamente quantificato in fr. 30'000.

3. La liquidazione civile del regime matrimoniale

a) *Prima fase*: ripartizione dei beni fra marito e moglie (art. 205 ss. CC)

Attivi marito	Attivi moglie
fr. 1'170'000 abitazione	fr. 200'000 partecipazione finanziamento casa
+ fr. 600'000 titoli e capitali	+ fr. 190'000 partecipazione al plusvalore (1/3)
- fr. 390'000 crediti moglie	= fr. 390'000
= fr. 1'380'000	

fr. 1'200'000 – fr. 30'000

1/3 di fr. 570'000
(incremento di
valore dell'immobile)

b) *Seconda fase*: calcolo degli aumenti (art. 207 ss. CC)

Attivi marito	Attivi moglie
fr. 1'170'000 abitazione	fr. --
+ fr. 600'000 titoli e capitali	Nessun aumento della moglie
- fr. 390'000 crediti moglie	
= fr. 1'380'000	

fr. 1'200'000 – fr. 30'000

Quota di partecipazione al plusvalore = fr. 190'000

c) *Terza fase*: determinazione dei crediti di partecipazione

Aumento marito	fr. 1'380'000
Aumento moglie	fr. <u> 0</u>
	fr. 1'380'000
Diviso due:	fr. 690'000

La moglie ha un credito di partecipazione di fr. 690'000, al quale va aggiunto il credito per il finanziamento dell'abitazione (fr. 200'000) e la partecipazione al plusvalore (fr. 190'000), per un totale di fr. 1'080'000.

d) *Quarta fase*: adempimento delle pretese
Il marito estingue il proprio debito cedendo alla moglie titoli e denaro contante per fr. 1'080'000. Avendo a disposizione titoli per fr. 600'000, dovrà verosimilmente accendere un'ipoteca sull'immobile per il conguaglio residuo.

Il versamento di tale importo non è soggetto a imposizione, in applicazione degli artt. 24 lett. a LIFD e 23 lett. a LT, che dichiarano esente da imposta, fra l'altro, l'incremento patrimoniale derivante da liquidazione del regime matrimoniale. Ciò che appare già a prima vista logico, poiché gli acquisti sono già stati assoggettati ad imposta nel momento in cui sono entrati nel patrimonio dei coniugi.

La problematica dell'onere fiscale latente si pone anche in assenza di un trasferimento immobiliare, allorché le pretese a favore del coniuge creditore vengano compensate mediante attribuzione di beni mobili o mezzi liquidi. In effetti anche in tale circostanza il presumibile onere latente di imposta può giocare un ruolo non indifferente, alla stessa stregua di quanto avviene per un'alienazione del bene ad un terzo con successiva ripartizione fra i coniugi dell'utile decurtato del relativo onere fiscale.

C. Lo scioglimento del regime matrimoniale con alienazione immobiliare fra coniugi

Non di rado, nell'ambito della liquidazione del regime matrimoniale, l'abitazione coniugale viene attribuita in proprietà esclusiva ad un coniuge. In questi casi, secondo gli artt. 12 cpv. 3 lett. b LAID e 125 lett. b LT, l'imposizione degli utili immobiliari è differita, fra l'altro, nel caso di trasferimento fra coniugi per pretese riferite al regime matrimoniale. Il differimento è, tuttavia, ammesso unicamente se entrambi i coniugi lo richiedono. Si tratta, fondamentalmente, di una clausola di garanzia a favore del coniuge acquirente. Quest'ultimo può opporsi al differimento dell'imposizione oppure esigere che vengano presi in considerazione gli oneri latenti d'imposta nel calcolo degli aumenti.

Anche nel caso in cui i coniugi dovessero optare per il differimento dell'imposizione, la corretta valutazione dell'onere fiscale latente richiede comunque di calcolare l'imposta sugli utili immobiliari che aleggia sull'immobile e solo successivamente di procedere alla liquidazione civile del regime matrimoniale.

1. Caso esemplificativo

La fattispecie è la medesima del caso precedentemente esposto. Il signor A è proprietario di titoli per fr. 600'000 e della casa coniugale, acquistata nel gennaio 2007 per fr. 600'000 e finanziata nella misura di fr. 400'000 con guadagni del marito conseguiti in costanza di matrimonio e nella misura di fr. 200'000 con proventi di un'eredità della moglie. Nel 2018 i coniugi divorziano e, di conseguenza, liquidano il regime matrimoniale. Il valore venale della casa coniugale è salito a 1,2 mio. di fr. In questo nuovo caso, tuttavia, il marito estingue il proprio debito verso la moglie mediante cessione della casa d'abitazione.

2. La quantificazione dell'onere fiscale latente

Come nel caso precedente, l'imposta sugli utili immobiliari che sarebbe dovuta in difetto del consenso di entrambi i coniugi è la seguente:

$$\begin{aligned} & \text{fr. } 1'200'000 \text{ valore di alienazione (valore venale)} \\ - & \text{fr. } 600'000 \text{ valore di investimento (prezzo di acquisto)} \\ = & \text{fr. } 600'000 \text{ utile imponibile} \end{aligned}$$

Aliquota: 10% (da 11 a 12 anni)
Imposta dovuta: fr. 60'000

Nel presente caso, essendoci un vero e proprio trasferimento immobiliare, non si procede ad un abbattimento

dell'imposta differita. L'onere fiscale latente al momento dello scioglimento del regime matrimoniale può così essere legittimamente quantificato in fr. 60'000.

3. La liquidazione civile del regime matrimoniale

a) *Prima fase*: ripartizione dei beni fra marito e moglie (art. 205 ss. CC)

Attivi marito	Attivi moglie
fr. 1'200'000 abitazione	fr. 200'000 partecipazione finanziamento casa
+ fr. 600'000 titoli e capitali	+ fr. 200'000 partecipazione al plusvalore (1/3)
- fr. 440'000 crediti moglie	+ fr. 40'000 2/3 imposta utili immobiliari marito
= fr. 1'360'000	= fr. 440'000

Onere fiscale latente = imposta sulla quota di utile sorto durante il possesso del marito 2/3 di fr. 60'000 = fr. 40'000

b) *Seconda fase*: calcolo degli aumenti (art. 207 ss. CC)

Attivi marito	Attivi moglie
fr. 1'200'000 abitazione	fr. --
+ fr. 600'000 titoli e capitali	Nessun aumento della moglie
- fr. 440'000 crediti moglie	
= fr. 1'360'000	

I crediti di partecipazione della moglie sono aumentati dell'imposta latente su quella parte di utile immobiliare sorto durante il possesso del marito (fr. 40'000)

c) *Terza fase*: determinazione dei crediti di partecipazione

$$\begin{aligned} \text{Aumento marito} & \text{ fr. } 1'360'000 \\ \text{Aumento moglie} & \text{ fr. } \underline{\hspace{1cm}0\hspace{1cm}} \\ & \text{fr. } 1'360'000 \\ \text{Diviso due:} & \text{ fr. } 680'000 \end{aligned}$$

La moglie ha un credito di partecipazione di fr. 680'000, al quale va aggiunto il credito per il finanziamento dell'abitazione (fr. 200'000), la partecipazione al plusvalore (fr. 200'000) e l'onere fiscale latente (fr. 40'000) per un totale di fr. 1'120'000.

d) *Quarta fase*: adempimento delle pretese
Il marito estingue il debito di fr. 1'120'000 cedendo alla moglie la proprietà della casa. Quest'ultima, con mezzi propri, dovrà versare a titolo di conguaglio l'importo di fr. 80'000, ovvero la differenza tra il valore venale della casa coniugale (fr. 1'200'000) e il debito del marito (fr. 1'120'000).

Come visto, tale cessione beneficia del differimento dell'imposizione dell'utile immobiliare, sempreché il coniuge cui l'immobile viene trasferito vi acconsenta.

Per volontà del legislatore, come visto, il differimento non è automatico, ma va subordinato al consenso di entrambi i coniugi[6]. In sua assenza si procederà secondo i canoni invalsi sotto il regime previgente. Trattandosi di una cessione a titolo oneroso, dopo l'entrata in vigore della Legge tributaria del Canton Ticino del 21 giugno 1994, anche in assenza di una corresponsione di liquidità nel regime ordinario dei beni, era infatti coerente con i principi del diritto fiscale procedere con il prelievo dell'imposta sugli utili immobiliari, come ampiamente esposto da PEDROLI[7]. Si tratta di uno dei rari casi ove il rinvio dell'imposizione è condizionato al consenso delle parti coinvolte. Questo allo scopo di rendere attenti i coniugi sulle conseguenze del differimento, al fine di indurre l'alienante a collaborare fattivamente nel fornire al coniuge cessionario tutti i dati utili in vista di agevolare l'imposizione in previsione di una futura rivendita del fondo, in particolare per quanto attiene alla ricostruzione dei costi di investimento.

Si noti, infine, che il differimento non si limita ai trasferimenti legati allo scioglimento del regime matrimoniale, ma anche alle indennità dovute per contributi straordinari profusi da un coniuge a favore dell'economia domestica (art. 165 CC). Nella pratica, l'accezione relativa al concetto è intesa in modo decisamente ampio; il Tribunale federale ha, infatti, ritenuto troppo restrittiva la prassi del Canton Zurigo, ammettendo al beneficio del differimento anche una cessione fra coniugi intervenuta a compensazione di una prestazione finanziaria nell'acquisto ed edificazione della propria casa[8].

Un'altra questione è rappresentata dalla tempistica, a sapere cioè se il differimento si estenda anche a trasferimenti effettuati ad uno stadio successivo alla dissoluzione del vincolo matrimoniale, posticipando il perfezionamento della liquidazione patrimoniale. A tale proposito si riscontrano talora prassi rigorose[9] per i diritti di mutazione, che esigono come la liquidazione vada terminata al più tardi con la pronuncia del divorzio.

III. Gli oneri fiscali latenti nello scioglimento delle proprietà collettive

A. Il differimento dell'art. 125 lett. c LT

Un'altra fattispecie assai diffusa di differimento, con aspetti analoghi a quelli evidenziati sopra, è costituita dallo scioglimento di proprietà collettive, segnatamente dalla dissoluzione di comunioni ereditarie tramite divisione ed estromissione con attribuzione dell'immobile ad un coerede. Il differimento in caso di scioglimento di altre proprietà collettive, quali la comproprietà, è, infatti, limitato alla sola

divisione reale in parti uguali (cd. "*Realteilung*") [10].

In caso di scioglimento di proprietà collettive è previsto un differimento *ex lege*, indipendentemente dal benvolere delle parti (art. 125 lett. c LT). Non è pertanto ammesso computare i conguagli versati agli eredi estromessi nel valore di investimento [11], come era precedentemente, invece, il caso [12]. A questo proposito la dottrina ritiene ancora oggi discutibile che le conseguenze di trasferimenti operati nel contesto dello scioglimento della comunione dei beni, fattispecie per molti versi analoga, sia fatta dipendere dal consenso dei coniugi [13]. In assenza di valide alternative percorribili, sarà quindi necessario considerare adeguatamente l'onere latente di imposta nel conteggio dei conguagli da corrispondere ai coeredi rinunciatari. Anche in questo caso il coerede attributario si vede, infatti, accollare un onere latente di imposta gravante le quote dei coeredi estromessi.

B. La sentenza della Camera di diritto tributario del 23 dicembre 2010

La Camera di diritto tributario del Tribunale di appello del Canton Ticino (CDT), in una sentenza del 23 dicembre 2010 [14], si è occupata dello scioglimento di una comunione ereditaria e dell'attribuzione di un immobile appartenente alla massa successoria a un singolo coerede. Quest'ultimo, che il medesimo giorno aveva rivenduto il fondo a una terza persona per il medesimo prezzo, pretendeva di non essere assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari, argomentando di non avere conseguito alcun utile immobiliare. La Corte cantonale ha confermato la decisione dell'autorità di tassazione e respinto il ricorso del contribuente, che non aveva fatto i conti con l'onere fiscale latente gravante le quote dei coeredi estromessi.

La sentenza, di cui proponiamo un breve estratto, mostra chiaramente gli effetti del trasferimento dell'onere fiscale latente dai coeredi estromessi all'erede attributario.

1. La fattispecie

Il signor X, molti decenni orsono, ha acquistato un fondo per un prezzo sconosciuto. Nel 2000 decede e lascia una comunione ereditaria composta da 8 coeredi, alla quale appartiene anche un fondo. Nel 2010, i coeredi sciogliono la comunione ereditaria e attribuiscono il fondo a Y (il valore venale del fondo ammonta a fr. 800'000). Lo stesso giorno Y, interessato a tenersi solo una metà del fondo, lo fraziona e vende l'altra metà a Z, per il prezzo di fr. 400'000 [15].

[10] La divisione in natura (*Realteilung*), per definizione, può avere quale unico scopo quello di dividere una proprietà originaria tra i singoli partecipanti e di trasferirla nella proprietà esclusiva di ciascuno (cfr. FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/HANS ULRICH MEUTER, *Kommentar zum Zürcher Steuergesetz*, III^a ed., Zurigo 2016, n. 51 ad § 216, p. 1816).

[11] BASTIEN VERREY, *L'imposition différée du gain immobilier, harmonisation fédérale et droit cantonal comparé*, Ginevra/Zurigo/Basilea 2011, p. 282, n. 333.

[12] Sentenza CDT n. 102/1992 del 29 maggio 199, 2 *in re* E.M.; VERREY (nota 11), p. 263 con riferimento a DTF 81 I 332.

[13] VERREY (nota 11), p. 360, n. 426.

[14] Sentenza CDT n. 80.2010.128 del 23 dicembre 2010.

[15] Gli importi, per ragioni di semplificazione, sono stati arrotondati.

[6] ANDREA PEDROLI, *Il divorzio fra diritto civile e diritto fiscale*, in: *RDAT I-1998*, p. 520, nota 177.

[7] *RDAT I-1998*, p. 481 ss.

[8] *RDAF II-2011*, p. 517 ss.

[9] *TA Ne 22 agosto 2008*, *TA.2006.33 in: RJN 2009*, p. 275.

2. L'onere fiscale latente gravante le quote degli eredi estromessi

La CDT, come anticipato, ha confermato l'assoggettamento di Y all'imposta sugli utili immobiliari, dovuta non soltanto sulla plusvalenza relativa alla sua interessenza, ma sull'intera plusvalenza maturata prima dello scioglimento della comunione ereditaria. Il coerede che acquista un immobile in sede di divisione ereditaria si assume, infatti, l'intero onere latente d'imposta gravante in quel momento il bene oggetto della divisione.

Il trasferimento dell'immobile dalla comunione ereditaria al coerede Y ha beneficiato del differimento dell'imposizione previsto dall'art. 125 lett. c LT, ma non, invece, la parallela cessione della quota di un mezzo a Z. Secondo l'art. 128 cpv. 3 LT, nel determinare l'utile imponibile della successiva vendita occorre quindi risalire alla "situazione dell'ultimo trasferimento imponibile", cioè all'acquisto da parte del *de cuius*, signor X.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 129 cpv. 2 LT, dal valore di alienazione (fr. 400'000) va dedotto il valore di stima in vigore venti anni prima (fr. 400'000), limitatamente alla metà del fondo originario (1/2 di fr. 400'000 = fr. 200'000). L'utile imponibile ammonta pertanto a fr. 200'000, mentre l'imposta dovuta, determinata applicando l'aliquota del 4% (proprietà di durata superiore ai trent'anni), va accertata in fr. 8'000.

L'errore commesso dal signor Y risiede nel fatto di non aver immediatamente considerato che, acquistando l'immobile in sede di divisione si è pure assunto l'intero onere latente d'imposta gravante a quel momento sullo stesso. Il contribuente avrebbe potuto pretendere dai coeredi che, nella definizione dell'ammontare del conguaglio si tenesse conto anche dell'onere fiscale latente che si assumeva, peraltro facilmente quantificabile. Dal momento che era interessato a tenersi solo una metà del fondo ed aveva già trovato un acquirente per l'altra metà, con il quale avrebbe concluso un contratto di compravendita lo stesso giorno della divisione ereditaria, il signor Y avrebbe dovuto farsi riconoscere dagli altri sette coeredi un importo aggiuntivo di fr. 7'000, corrispondente alla quota di imposta relativa alla loro interessenza nella comunione ereditaria, ovvero 7/8 dell'imposta sugli utili immobiliari dovuta di fr. 8'000.

Da notare, infine, che, in caso di obbligo di collazione da parte di un erede legittimo (art. 626 cpv. 1 CC), l'onere fiscale latente va preso in considerazione nel valore di computo dell'immobile, come sembra dedursi da una sentenza del 29 febbraio 2000 del Tribunale federale^[16].

3. Schema riassuntivo

Il trasferimento al beneficio del differimento dell'imposizione (scioglimento della comunione ereditaria) e il trasferimento imponibile (compravendita di una quota di un mezzo a favore di Z) si sono verificati lo stesso giorno. Il signor Y non

ha pertanto maturato nessun utile durante il suo possesso esclusivo, ma per effetto del trasferimento degli oneri fiscali latenti da un soggetto all'altro ha dovuto pagare l'imposta sull'intera plusvalenza maturata prima dello scioglimento della comunione ereditaria:

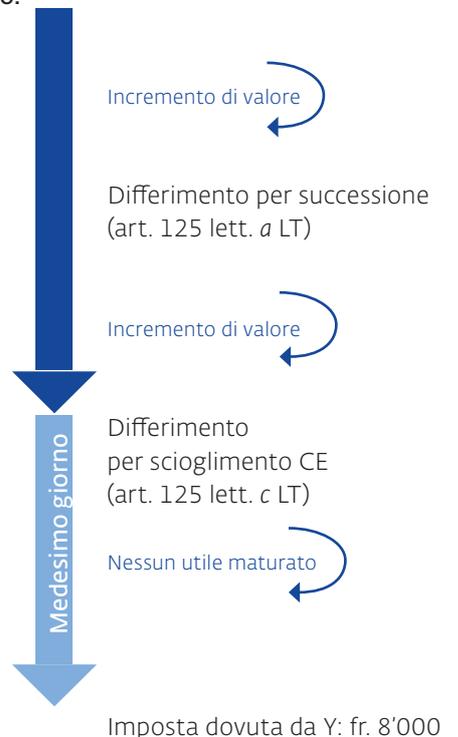
Anno non specificato:

X acquista un fondo

2000: X decede e lascia una CE di 8 coeredi

2010: scioglimento della CE
Y riceve il fondo di fr. 800'000

2010: Y vende a Z la metà del fondo per il prezzo di fr. 400'000



IV. Conclusioni

Le fattispecie esposte sopra costituiscono un tassello di un discorso più ampio, relativo ai rapporti intercorrenti fra diritto civile e diritto fiscale. Il dibattito si è incentrato negli ultimi decenni nel rivendicare un'autonomia propria al secondo, emancipandolo dalla tradizionale visione del primato civilistico, con conseguente relegazione del secondo ad un ruolo ancillare. Un esempio manifesto è costituito dalla regolamentazione in tema di ristrutturazioni aziendali e societarie della Legge federale sulla fusione (LFus; RS 221.301) del 3 ottobre 2003 rispetto al relativo trattamento fiscale^[17].

Tale evoluzione non appare comunque sempre continua ed ha conosciuto anche esiti alterni, complice la posizione non sempre lineare del Tribunale federale. Nell'ambito matrimoniale ciò si riscontra innanzitutto nel dibattito sulle modalità di tassazione delle coppie sposate, in relazione all'evoluzione conosciuta da parte del diritto matrimoniale.

Per quanto attiene il prelievo impositivo in caso di liquidazione del regime patrimoniale, da più parti si sono auspiccate soluzioni volte a una ripartizione più equa possibile del carico fiscale fra i coniugi, commisurato alla rispettiva capacità contributiva. Una soluzione ideale non sembra sempre a portata di mano, attesi i rigidi schemi in uso in materia, a prescindere dalle complesse problematiche che dal profilo civilistico

[16] DTF 126 III 171 = JdT 2000 I 554 ss.

[17] Cfr. AFC, Circolare n. 5, Ristrutturazioni, del 1° giugno 2004.

questo istituto comporta e la corrispondente sussunzione fiscale. Allo stadio attuale, l'introduzione di una clausola potestativa quale requisito per il differimento a tutela delle parti sembra costituire un progresso di non poco momento.

Al riguardo va, comunque, sottolineato il ruolo primordiale svolto da una corretta informazione fra le parti e i professionisti coinvolti^[18], non soltanto nell'ambito della liquidazione dei regimi matrimoniali (con o senza alienazione immobiliare fra coniugi), ma anche nell'ambito dello scioglimento delle proprietà collettive al beneficio del differimento dell'imposizione.

[18] THOMAS KOLLER, Steuerrechtsbezogene Nebenpflichten im Privatrecht, in: RDS 1993 I, p. 172 ss.; THOMAS KOLLER, Wechselwirkungen zwischen Eherecht und Steuerrecht-dargestellt anhand zweier ausgewählter Problemkreise, in: RDS 1990 I p. 54 ss.