Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

2C 506/2013

Sentenza del 1° novembre 2013

II Corte di diritto pubblico

Composizione
Giudici federali Zünd, Presidente,
Seiler, Stadelmann,
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento
1. A._____SA,
2. B._____,
entrambi patrocinati dall'avv. Sergio Cattaneo,

ricorrenti,

contro

Dipartimento delle istituzioni del Cantone Ticino, Divisione della giustizia, 6500 Bellinzona.

Oggetto
Tassa d'iscrizione a registro fondiario,

ricorso in materia di diritto pubblico contro la sentenza emanata il 26 aprile 2013 dalla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.
Con atto del 13 dicembre 2010, B._____ ha ceduto alla costituenda A._____SA la particella xxx del Comune di Y._____, da lui acquistata nel 2006 per fr. 200'000.--.
La cessione è avvenuta quale conferimento in natura al valore di fr. 220'000.-- dopo che, con decisione del 20 gennaio 2010, l'autorità di prima istanza del Distretto di Lugano per l'applicazione della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41) aveva decretato che la costituzione della A._____SA non era assoggetta alla LAFE.
Con decisione del 10 gennaio 2011, richiamate le competenze riconosciutegli dalla legge ticinese del 16 ottobre 2006 sulle tariffe per le operazioni nel Registro fondiario (LTRF; RL/TI 4.1.3.1.2), l'Ufficiale dei registri di Lugano ha tuttavia comunicato ai contraenti di avere corretto al rialzo il valore dell'operazione, determinante per il calcolo del tributo dovuto, stabilendolo in fr. 690'000.--.

B.
B._____ e la A._____SA hanno impugnato la suddetta decisione con reclamo del 31 gennaio 2011 davanti al medesimo Ufficio. In questo contesto, hanno sostenuto che la rivalutazione dell'operazione fosse contraria al principio dell'affidamento e, in subordine, che la cifra cui era giunto l'Ufficio fosse comunque errata.
Vistisi respingere il reclamo, essi si sono quindi rivolti alla Divisione della giustizia del Dipartimento delle istituzioni. Con decisione del 26 giugno 2012, quest'ultima ha negato anch'essa il sussistere di una violazione del principio dell'affidamento, ma ha poi parzialmente accolto la domanda formulata a titolo subordinato e stabilito il valore dell'operazione in fr. 600'000.--, dopo aver fatto allestire essa stessa una valutazione della particella all'Ufficio cantonale di stima.
La decisione della Divisione della giustizia, contro la quale i contribuenti si sono nuovamente aggravati, è stata in seguito confermata dalla Camera di diritto tributario, che si è espressa in merito

con sentenza del 26 aprile 2013.

C.
B._____ e la A._____SA hanno impugnato il giudizio della Corte cantonale con ricorso in materia di diritto pubblico del 29 maggio 2013. Con tale atto, ne chiedono l'annullamento rispettivamente la riforma, con contestuale constatazione che il valore dell'operazione di trapasso ammontava a fr. 220'000.-- o, in subordine, a fr. 330'000.--.
Così come davanti alle istanze precedenti, censurano in via principale la violazione del principio dell'affidamento; criticano poi, in via subordinata, la valutazione in quanto tale.
In corso di procedura, la Camera di diritto tributario e la Divisione della giustizia hanno rinunciato a presentare osservazioni, limitandosi a domandare la reiezione del gravame. Al 24 luglio 2013 risalgono le ulteriori osservazioni depositate dai ricorrenti, con le quali gli stessi sostengono che parte dei documenti allegati alla risposta della Divisione della giustizia siano da estromettere dagli atti poiché nuovi, da loro mai visionati o comunque mai prodotti davanti al Tribunale d'appello.

Diritto:

1.
Il ricorso concerne una causa di diritto pubblico che non ricade sotto nessuna delle eccezioni di cui all'art. 83 LTF ed è diretto contro una decisione finale resa in ultima istanza cantonale da un Tribunale superiore (art. 86 cpv. 1 lett. d e cpv. 2 LTF); esso è stato presentato in tempo utile dai destinatari del giudizio contestato (art. 100 cpv. 1 LTF), con interesse al suo annullamento (art. 89 cpv. 1 LTF).
Il gravame è pertanto di massima ammissibile quale ricorso in materia di diritto pubblico giusta l'art. 82 segg. LTF.

2.
Il provvedimento impugnato comporta in concreto il prelievo di un tributo pubblico che si basa sul solo diritto cantonale (DTF 127 II 1 consid. 2b/aa pag. 4; sentenze 2C 1060/2012 del 30 gennaio 2013 consid. 3.1 e 2C 753/2010 del 23 marzo 2011 consid. 1.2).

2.1. Salvo che per i casi citati dall'art. 95 LTF, che non sono qui di rilievo, la semplice violazione del diritto cantonale non può essere censurata davanti al Tribunale federale. È però possibile fare valere che una sua errata applicazione abbia causato una violazione del diritto federale e, segnatamente, del divieto d'arbitrio o di altri diritti costituzionali (DTF 133 III 462 consid. 2.3 pag. 466). Il Tribunale federale esamina tuttavia questo tipo di censure soltanto se sono state sollevate e sostanziate in modo preciso, confrontandosi con le motivazioni addotte nel giudizio impugnato (art. 42 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF; DTF 134 II 244 consid. 2.2 pag. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2 pag. 254).

2.2. Occorre inoltre rilevare che, in relazione alla stima del valore venale di un bene, da cui poi dipende il prelievo di un tributo, l'autorità cantonale dispone di un certo potere d'apprezzamento. Anche in questo contesto, il Tribunale federale interviene quindi solo se detta autorità ne ha fatto un uso arbitrario - ovvero se ha abusato del proprio potere, ha fondato la propria decisione su un apprezzamento delle prove che non è sostenibile, ha dato peso ad aspetti che non erano all'evidenza determinanti - oppure se la decisione di stima risulta lesiva di altri diritti fondamentali (sentenze 2C 753/2010 del 23 marzo 2011 consid. 1.2).

3.
Prima di esaminare le critiche sollevate con il ricorso, occorre soffermarsi sulla richiesta di estromettere parte degli atti prodotti dalla Divisione della giustizia con la sua risposta.

3.1. Nella lettera del 24 luglio 2013, i ricorrenti prendono atto del fatto che alla risposta della Divisione della giustizia sono allegate 4 mappette: la prima, con denominazione "Ricorso e documenti presentati alla CDT"; la seconda, con denominazione "Ricorso, documenti e atti istruttori presso la Divisione giustizia"; la terza, con denominazione "Valutazione peritale fondo xxx di Y._____ con sede di rinnovo presso la Divisione giustizia"; la quarta, con denominazione "Transazioni fondi viciniori". Considerando che i documenti contenuti nelle mappette 2-4 sarebbero "apparentemente" nuovi, da loro mai visionati o comunque mai prodotti davanti alla Corte cantonale, ne chiedono quindi l'estromissione dall'incarto allestito dal Tribunale federale.

3.2. Così come emerge dall'incarto prodotto dalla Corte cantonale, la quale ha indicato che - come da prassi - l'incarto fiscale sarebbe invece stato inviato a questa Corte direttamente dal Dipartimento delle istituzioni, essa aveva a suo tempo già acquisito agli atti l'intero incarto concernente la

procedura di ricorso davanti alla Divisione della giustizia. Alla luce dei contenuti del giudizio reso il 26 giugno 2012 da quest'ultima, prodotto anch'esso dalla Corte cantonale con la sua risposta, risulta inoltre pure sia l'avvenuto allestimento di una valutazione peritale da parte dell'Ufficio cantonale di stima, sia il fatto che l'Ufficio registri aveva in precedenza svolto dei paragoni con transazioni relative ad immobili siti nella zona in questione. Per questi motivi, la fondatezza della richiesta di estromissione formulata con lettera del 24 luglio 2013 appare per lo meno dubbia. Su detta richiesta non occorre tuttavia pronunciarsi in maniera definitiva, in quanto il presente giudizio si basa comunque solo su fatti che emergono dalla sentenza impugnata rispettivamente su documenti la cui produzione non è qui contestata.

4.
Anche davanti al Tribunale federale, alla rivalutazione dell'operazione in discussione i ricorrenti oppongono in primo luogo il principio dell'affidamento. Ritengono infatti che l'Ufficiale dei registri di Lugano non era legittimato a procedere in tal senso, poiché non aveva in precedenza mai sollevato obiezioni in merito al valore della particella xxx del Comune di Y._____:

né ad inizio 2010, quando si era occupato dell'assoggettamento dell'operazione alla LAFE, quale membro dell'autorità competente in materia;

né prima, ovvero nel 2006, al momento dell'iscrizione a registro fondiario dell'acquisto dell'immobile, per un valore di fr. 200'000.--, da parte del ricorrente 2.

4.1. L'art. 9 Cost. istituisce un diritto fondamentale del cittadino ad essere trattato secondo il principio della buona fede da parte degli organi dello Stato. In materia di diritto amministrativo, tale principio tutela l'amministrato nei confronti dell'autorità, quando, assolte determinate condizioni, il medesimo abbia agito conformemente alle istruzioni e alle dichiarazioni di quest'ultima. Il principio tutela in particolare la fiducia riposta in un'informazione ricevuta dall'autorità o in un suo determinato comportamento suscettibile di destare un'aspettativa legittima, quando l'autorità sia intervenuta in una situazione concreta riguardo a determinate persone, quand'essa era competente a rilasciare l'informazione o il cittadino poteva ritenerla competente sulla base di fondati motivi, quando affidandosi all'esattezza dell'informazione egli abbia preso delle disposizioni non reversibili senza subire un pregiudizio e quando non siano intervenuti mutamenti legislativi posteriori al rilascio dell'informazione stessa (DTF 137 I 69 consid. 2.5.1 pag. 72 seg.; 131 II 627 consid. 6.1 pag. 636 seg. con ulteriori rinvii).
Nel caso le condizioni poste per beneficiare della protezione della buona fede siano realizzate, occorre infine ancora che al richiamo a tale protezione non si oppongano interessi pubblici preponderanti (DTF 131 II 627 consid. 6 pag. 636 segg.; 129 I 161 consid. 4.1 pag. 170; 127 I 31 consid. 3a pag. 36).

4.2. Come rilevato dalla Corte cantonale, benché l'Ufficiale dei registri di Lugano faccia egli stesso parte dell'autorità di prima istanza per l'applicazione della LAFE, quest'ultima è un organo collegiale composto anche da altri membri (art. 7 della legge cantonale del 21 marzo 1988 di applicazione alla LAFE [LALAFE; RL/TI 4.1.8.1]) e non sussiste quindi identità tra l'autorità che si è espressa ad inizio 2010, nell'ambito di una procedura prevista dal diritto federale, e quella che ha deciso la rivalutazione dell'operazione qui in discussione ad inizio 2011, nell'ambito di una procedura prevista invece dal diritto cantonale.
Nel contesto descritto, determinante è poi il fatto che l'autorità LAFE adita era chiamata ad esprimersi e si è in seguito espressa in maniera vincolante solo sulla questione dell'assoggettamento o meno alla LAFE della costituzione della A._____SA - non invece su altri aspetti - motivo per cui un richiamo alla decisione dalla stessa presa il 10 gennaio 2010 si potrebbe semmai giustificare soltanto su questo punto (2C 967/2012 del 18 gennaio 2013 consid. 4).
Per quanto formulata con riferimento alla procedura che si è svolta davanti all'autorità di prima istanza per l'applicazione della LAFE e per quanto ammissibile, la critica avanzata risulta pertanto infondata.

4.3. Agli insorgenti nemmeno giova però riferirsi ad un mancato analogo intervento dell'Ufficiale del registro fondiario nel 2006, al momento dell'iscrizione dell'acquisto della particella xxx del Comune di Y._____, per un valore di fr. 200'000.--, da parte del ricorrente 2.
Per quanto mirino a dimostrare l'insostenibilità del fatto che il valore del terreno sia triplicato nel giro di quattro anni, le loro argomentazioni risultano ininfluenti. Nel suo giudizio, la Corte cantonale ha in effetti respinto la critica riproposta in questa sede ponendo il peso - non già sul tempo trascorso, oggetto di un semplice appunto - bensì sul fatto che l'Ufficiale dei registri era stato chiamato ad

esprimersi su transazioni differenti, in cui le parti erano solo parzialmente le stesse, e inoltre sul fatto che - nel 2010 - detto funzionario era chiamato a prestare un'attenzione accresciuta al valore dell'atto, in quanto si trovava in presenza di una transazione fra la società ed il suo azionista.
Per quanto le argomentazioni addotte si ricolleghino invece a quest'ultimo argomento, esse neppure tentano di sostenere il rispetto di tutte le condizioni per ammettere la tutela della buona fede, che in ambito fiscale viene per altro riconosciuto solo con riserbo, segnatamente a causa del preminente interesse pubblico ad una tassazione conforme alla legge (sentenze 2C 241/2010 del 3 agosto 2010 consid. 2.2 e 2C 382/2007 del 23 novembre 2007 consid. 3 con ulteriori rinvii).
Anche per quanto formulata con riferimento alla procedura d'iscrizione avvenuta nel 2006 e sempre per quanto ammissibile, la critica con cui viene fatta valere la violazione del principio dell'affidamento dev'essere di conseguenza respinta.

5.
Gli insorgenti stigmatizzano infine, in via subordinata, la rivalutazione in quanto tale del terreno in questione, sostenendo in sostanza che la stessa sarebbe il risultato di un accertamento manifestamente inesatto dei fatti e di un apprezzamento insostenibile delle prove agli atti.

5.1. Come detto, con riferimento all'apprezzamento di prove e all'accertamento di fatti, il Tribunale federale ammette violazioni dell'art. 9 Cost. solo qualora l'autorità giudiziaria cantonale non ha manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, ha omesso di considerare un mezzo di prova pertinente senza serio motivo, infine se, sulla base degli elementi fattuali raccolti, ha tratto deduzioni insostenibili (DTF 129 I 8 consid. 2.1 pag. 9; 127 I 38 consid. 2a pag. 41).
Simile motivazione, che costituisce requisito di ammissibilità, manca però nella fattispecie. In luogo di confrontarsi con le considerazioni formulate dalla Camera di diritto tributario, dimostrandone l'arbitrarietà, i ricorrenti si limitano in effetti genericamente a criticarle, come se agissero davanti a un'istanza d'appello, che riesamina liberamente fatti e diritto.

5.2. Ciò vale in particolare anche per quanto riguarda la questione dell'accesso alla particella stessa.
La Corte cantonale rileva in proposito che, nonostante la strada comunale non fosse ancora stata realizzata, l'accesso al mappale era garantito da una strada in terra battuta e che della situazione descritta l'Ufficio stima aveva comunque tenuto conto.
Benché messa in discussione, anche questa conclusione viene tuttavia contestata solo attraverso una differente lettura dei fatti e delle perizie agli atti, ovvero con argomenti che non ne dimostrano la palese insostenibilità.

6.
Per quanto precede, nella misura in cui risulta ammissibile, il ricorso dev'essere respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza e sono dunque poste a carico dei ricorrenti, in solido (art. 66 cpv. 1 LTF). Non si assegnano ripetibili (art. 68 cpv. 3 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.
Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.
Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti, in solido.

3.
Comunicazione al patrocinatore dei ricorrenti, all'Ufficio dei registri del Distretto di Lugano, al Dipartimento delle istituzioni e alla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 1° novembre 2013

In nome della II Corte di diritto pubblico
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Zünd

Il Cancelliere: Savoldelli