

CONTENZIOSO

È legittima l'iscrizione dell'ipoteca sulla prima casa

di Luigi Ferrajoli

L'art.77 del d.P.R. n.602/73 disciplina l'istituto **dell'ipoteca esattoriale, misura cautelare** adottata da Equitalia a seguito del mancato pagamento da parte del contribuente delle somme intime con la cartella di pagamento o con l'accertamento "esecutivo". Tale iscrizione deve essere **preceduta dalla notifica di un preavviso di ipoteca** da parte dell'Agente della riscossione, con il quale viene comunicato al contribuente di provvedere al pagamento delle somme richieste entro trenta giorni dal ricevimento del medesimo e che, in difetto, sarà iscritta l'ipoteca.

Tale adempimento è un **requisito di legittimità dell'iscrizione e la sua mancanza produce la nullità** del successivo atto.

La Corte di Cassazione a Sezione Unite con la sentenza n.4077/10 aveva statuito che:
"l'ipoteca, rappresentando un atto preordinato e strumentale all'espropriazione immobiliare, soggiace al limite stabilito per essa dall'art.77 d.P.R. n.602/73 quindi non può essere iscritta se il debito del contribuente non supera euro 8.000". Ne conseguiva da ciò che l'ipoteca e l'espropriazione sottostavano ai medesimi limiti.

A seguito delle modifiche apportate **dal D.L. n.69/13 (c.d. "decreto del fare")** l'ipoteca ha avuto **una nuova disciplina**, discostandosi notevolmente da quella prevista per l'espropriazione.

Nello specifico la **nuova normativa** ha modificato l'art. 77 del d.P.R. n.602/73 ammettendo che **l'ipoteca possa essere iscritta** anche in assenza dei presupposti richiesti per l'instaurazione dell'esecuzione forzata.

Infatti è previsto che si possa iscrivere **ipoteca anche sull'unico immobile di proprietà del contribuente**, nel quale questi **risieda anagraficamente, per crediti complessivamente superiori a euro 20.000,00**.

L'ipoteca può iscriversi quindi anche in casi in cui **non sia possibile l'espropriazione** come ad esempio nell'ipotesi in cui a) l'immobile è adibito ad abitazione principale del contribuente; b) il credito per cui si procede è superiore ad euro 20.000,00, ma inferiore ad euro 120.000,00.

L'Agente della riscossione, invece, per provvedere all'espropriazione deve aver iscritto ipoteca, ai sensi dell'art.77 ed attendere che siano decorsi almeno sei mesi dall'iscrizione senza che il debito sia stato estinto; ne consegue che **l'iscrizione ipotecaria è condizione per la legittimità della successiva esecuzione forzata**.

Da ciò deriva che **l'iscrizione ipotecaria**, misura cautelare, può avere - nel caso in cui non sussistano i requisisti per l'espropriazione - **una natura non conservatoria, ma deterrente**, come lo è il fermo amministrativo di beni mobili registrati.

Con la sentenza **n.340/03/2015** la Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia si è recentemente occupata di una vicenda in cui un soggetto ha proposto ricorso avverso il provvedimento emesso da Equitalia con il quale veniva informato di aver iscritto ipoteca legale su un immobile di sua proprietà e contestualmente veniva invitato all'integrale pagamento del debito (oltre euro 93 mila), poiché in difetto l'immobile sarebbe stato venduto all'asta.

Il contribuente nel proprio atto eccepiva in via pregiudiziale la mancata notificazione degli atti prodromici all'iscrizione dell'ipoteca (cartelle esattoriali e comunicazione preventiva) e nel merito **l'illegittimità della medesima sull'unico immobile di sua proprietà e adito ad abitazione principale.**

Equitalia si costituiva in giudizio deducendo la corretta notifica degli atti prodromici e la legittimità dell'atto impugnato, stante la possibilità **dell'Agente della riscossione di procedere a iscrizione ipotecaria** nel caso in cui il credito fosse superiore ai ventimila euro.

La CTP di Reggio Emilia, respingendo il ricorso, ha rilevato che gli artt.76 e 77 del d.P.R. n.602/73 e successive modifiche consentono a Equitalia, nel caso in cui il credito erariale non sia inferiore a ventimila euro, **di iscrivere ipoteca anche sull'unico immobile di proprietà del contribuente nonostante la residenza anagrafica.**

Ne consegue, secondo i giudici tributari, che **Equitalia aveva legittimamente iscritto la misura cautelare** anche se, prescindendo dal contenuto del provvedimento impugnato, mai avrebbe potuto vendere all'asta il bene immobile **trattandosi dell'unico immobile non di lusso** di proprietà del contribuente nel quale, tra l'altro, vi risiedeva anagraficamente.

Tale decisione chiarisce uno degli aspetti più controversi della nuova normativa sulle espropriazioni e cioè che **l'Agente della riscossione** - sebbene non possa procedere ad esecuzione forzata sull'abitazione principale del debitore - **può legittimamente iscrivere l'ipoteca**, che si traduce in una mera garanzia del creditore erariale.