

CONTENZIOSO

L'obbligo di comunicazione dell'iscrizione di ipoteca

di Luigi Ferrajoli

Con la [sentenza n. 4587 depositata in data 22 febbraio 2017](#), la Quinta Sezione Tributaria della Corte di Cassazione è tornata a occuparsi del tema relativo alla validità dell'**iscrizione ipotecaria su beni immobili in assenza del preventivo contraddittorio tra le parti**.

In particolare, l'oggetto della controversia riguardava **l'impugnazione proposta avverso l'avviso di iscrizione ipotecaria** emesso da Equitalia in seguito al mancato pagamento delle cartelle di pagamento da parte della contribuente.

Nel caso in esame la ricorrente, nella propria impugnazione, eccepiva la **mancata notifica dell'intimazione ad adempiere**, così come previsto dall'[articolo 50 D.P.R. 602/1973](#), prima di procedere con l'iscrizione ipotecaria; la CTP recepiva il ricorso proposto dalla contribuente.

Nel giudizio di appello, la CTR accoglieva l'impugnazione proposta da Equitalia.

La contribuente decideva allora di procedere ulteriormente in Cassazione, eccependo, tra gli altri motivi, la violazione e o la falsa applicazione dell'[articolo 50 D.P.R. 602/1973](#) per avere la CTR erroneamente ritenuto **inapplicabile la summenzionata normativa all'istituto della iscrizione ipotecaria**, sulla base di un principio già espresso dalle [Sezioni Unite con la sentenza 19667/2014](#).

Nello specifico, le Sezioni Unite avevano statuito che *“l'iscrizione ipotecaria prevista dall'articolo 77 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 non costituisce atto dell'espropriazione forzata, ma va riferita ad una procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria, sicché può essere effettuata anche senza la necessità di procedere alla notifica dell'intimazione di cui all'articolo 50, secondo comma, del D.P.R. 602/1973, la quale è prescritta per l'ipotesi in cui l'espropriazione forzata non sia iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento”*.

Equitalia resisteva in giudizio proponendo controricorso; l'Agenzia delle Entrate depositava semplicemente un atto di costituzione onde poter partecipare all'udienza di discussione.

La Corte di Cassazione, pertanto, è stata chiamata a valutare la **validità della iscrizione di ipoteca su beni immobili senza l'instaurazione del preventivo contraddittorio tra le parti**.

In ordine a tale profilo, la Corte ha precisato che, pur non essendo pertinente l'eccezione avanzata dalla contribuente inerente l'applicazione dell'[articolo 50, comma 2, D.P.R. 602/1973](#) sull'**iscrizione ipotecaria**, deve trovare accoglimento la censura mossa in relazione

alla mancata applicazione dei principi che impongono, anche in materia di iscrizione ipotecaria, il **rispetto del contraddittorio** endoprocedimentale.

Secondo la Corte, nel caso *de quo* le Sezioni Unite, con la sentenza summenzionata, avevano osservato ulteriormente che “*in tema di riscossione coattiva delle imposte, l'Amministrazione finanziaria prima di iscrivere l'ipoteca su beni immobili, deve comunicare al contribuente che procederà alla suddetta iscrizione, concedendo al medesimo un termine – che può essere determinato, in coerenza con analoghe previsioni normative, in trenta giorni - per presentare osservazioni od effettuare il pagamento, dovendosi ritenere che l'omessa attivazione di tale contraddittorio endoprocedimentale comporti la nullità dell'iscrizione ipotecaria per violazione del diritto alla partecipazione al procedimento*”.

In tale senso, la Corte riprendendo i principi enunciati nelle precedenti pronunce (**Cassazione 23875/2015**) ha rilevato la fondatezza dell'eccezione avanzata dalla contribuente.

Nello specifico, la Corte ha considerato che “*le Sezioni Unite abbiano esplicitamente riconosciuto che spetta al giudice qualificare giuridicamente la tesi del contribuente, che ha comunque dedotto la nullità della iscrizione di ipoteca a causa della mancata instaurazione del contraddittorio; e non assume rilievo la circostanza che sia stata invocata una norma in concreto non applicabile, dovendo il giudice dare adeguata veste giuridica ai fatti, utilizzando la normativa che ad essi si attaglia*”.

Ne consegue che Equitalia, oltre ad avere l'obbligo di invitare il contribuente a un contraddittorio prima di procedere con un'iscrizione ipotecaria su beni immobili nei suoi confronti, nel caso in cui le cartelle di pagamento siano state notificate da oltre un anno, **deve necessariamente notificare, prima di tale iscrizione**, un'intimazione di pagamento al contribuente, a pena di **illegittimità conseguente la cancellazione della stessa ipoteca**, ai sensi dell'[articolo 50 D.P.R. 602/1973](#).

Sulla base, pertanto, di quanto affermato nella pronuncia in esame, la Suprema Corte ha accolto il **ricorso proposto dalla contribuente, ha cassato la sentenza impugnata e ha compensato** le spese del giudizio.



Master di specializzazione
TEMI E QUESTIONI DI DIRITTO PENALE TRIBUTARIO
CON LUIGI FERRAJOLI
[Scopri le sedi in programmazione >](#)