



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Equitalia può ipotecare la casa nel fondo patrimoniale?

Autore: Redazione | 25/05/2016



*Ipoteca sulla prima casa inserita nel fondo patrimoniale: il mancato pagamento delle tasse divide i giudici.*

**Equitalia può ipotecare la casa nel fondo patrimoniale?** Una domanda a cui, probabilmente, neanche gli stessi giudici sanno più rispondere con certezza. E questo perché gli andamenti della giurisprudenza, in tutti questi anni, sono stati particolarmente altalenanti. Si è passati, in particolare, da una prima fase in cui il

**fondo patrimoniale** era considerato uno strumento che mettesse al sicuro, in gran parte dei casi, i beni immobili della famiglia, al progressivo sgretolamento di questo istituto. Del resto è anche vero che il fondo patrimoniale è un'alternativa più a basso costo rispetto a donazione e vendita degli immobili che, per questo, ha sempre attratto maggiormente i proprietari (leggi "[Fondo patrimoniale: quale utilità?](#)").

## Come funziona il fondo patrimoniale

Una volta costituito (è necessario il **notaio**), il fondo patrimoniale tutela da **ipoteche** e **pignoramenti** tutti gli immobili (case, terreni, ecc.), le auto, le moto e i titoli di credito appartenenti alla coppia sposata.

In ogni caso, entro **cinque anni** dalla sua costituzione, il fondo patrimoniale può essere revocato da qualsiasi creditore con l'intervento del giudice. Viene a tal fine esercitata la cosiddetta "**azione revocatoria**", una causa in tribunale nella quale il creditore deve dimostrare che il proprietario dell'immobile inserito nel fondo patrimoniale non ha altri beni facilmente pignorabili. Insomma, se il fondo è stato costituito per frodare il creditore e sottrarre i beni all'esecuzione forzata, viene dichiarato inefficace.

Non è tutto. Anche dopo il decorso dei cinque anni, non tutti i creditori trovano l'ostacolo del fondo: quelli infatti sorti per debiti necessari al **soddisfacimento dei bisogni della famiglia** possono continuare a pignorare i beni del fondo, in qualsiasi momento, senza limiti di tempo dalla sua costituzione. Tutti gli altri creditori, invece, non possono farlo (se non, come detto, entro i cinque anni dalla sua costituzione): si tratta, cioè, dei debiti sorti per finalità era speculative o per altri scopi non connessi ai bisogni della famiglia (si pensi all'acquisto di un'auto di lusso o di una casa vacanze in multiproprietà).

# Equitalia può ipotecare la casa inserita nel fondo patrimoniale?

Alla luce di quanto sinora detto, si comprende che la possibilità per Equitalia di iscrivere **ipoteca** (ed eventualmente **pignorare**) la **casa inserita nel fondo patrimoniale** dipende da un'unica circostanza: se il **pagamento delle tasse** – da cui appunto deriva il debito indicato nella cartella di pagamento – possa essere considerato rivolto al “**soddisfacimento dei bisogni della famiglia**”.

È chiaro, comunque, che non è la “tassa” in sé ad essere collegata alla famiglia, ma il presupposto di imposta cui la tassa stessa consegue. Ad esempio, se si parla di **imposte sulla casa** (IMU, ICI, TASI, ecc.), c'è di mezzo un bene che è strettamente necessario al soddisfacimento dell'esigenza della famiglia di avere un tetto e, quindi, Equitalia potrà procedere al pignoramento della casa benché inserita nel fondo.

Più dubbia invece è la questione quando si tratta di imposte sui redditi (Irpef) o collegate all'attività di lavoro (IVA, IRAP, ecc.).

## Il contrasto in Cassazione

La Cassazione è altalenante sulle possibilità da riconoscere a Equitalia, in caso di mancato pagamento delle cartelle esattoriali, di **iscrivere ipoteca sulla casa inserita nel fondo patrimoniale**.

Preliminarmente ricordiamo che Equitalia può iscrivere **ipoteca**, anche sulla **prima casa**, solo se il proprio credito è superiore a 20.000 euro.

Equitalia può poi passare al **pignoramento** della casa a condizione che:

- il proprio credito sia superiore a 120.000 euro

- il debitore abbia più di un immobile intestato.

Al contrario, Equitalia non può avviare il **pignoramento** (ma può sicuramente iscriverci ipoteca) sull'unico immobile di proprietà del debitore, purché adibito a residenza anagrafica, non di lusso e accatastato come civile abitazione.

Con una sentenza di questa mattina **[1]** la Cassazione ha detto che Equitalia può **ipotecare la casa inserita nel fondo patrimoniale**, in quanto il codice civile, proprio in tema di fondo, stabilisce esclusivamente il divieto di **pignoramento** e non anche di ipoteca. L'ipoteca infatti è cosa ben diversa dal pignoramento, essendo solo una misura volta a garantire al creditore un soddisfacimento privilegiato rispetto ad eventuali altri creditori qualora il bene venga venduto all'asta (il ricavato, infatti, andrà prima a vantaggio del creditore ipotecario). Ben si può ipotecare una casa senza mai pignorarla.

Insomma, secondo la sentenza odierna, **l'ipoteca sui beni del fondo è sempre possibile** in quanto essa ha solo natura di provvedimento cautelare essendo propedeutica a un'eventuale fase esecutiva, tutt'altro che certa. Il che vuol dire, in soldoni: ipoteca sì, pignoramento "forse" (dipende se il debito d'imposta è stato contratto per bisogni della famiglia).

Ciò che conta è che l'iscrizione di Equitalia non può essere qualificata come atto proprio dell'esecuzione, secondo quanto hanno stabilito le Sezioni unite. E dunque viene meno anche l'impignorabilità della casa.

## Note

**[1]** Cass. sent. n. 10794/16 del 25.05.16. *Autore immagine: Pixabay.com*