



Qual è il limite minimo di debito per un'ipoteca?

Autore : Carlos Arija Garcia

Data: 03/08/2017

L'Agenzia delle Entrate Riscossione può ipotecarmi la casa per un debito oltre i 20.000 euro o, come dicono altri, oltre i 120.000?

Premessa fondamentale: le due cifre indicate da chi ci ha posto questa domanda si riferiscono a due ipotesi diverse: l'iscrizione di **ipoteca** ed il **pignoramento** immobiliare da parte dell'**Agenzia delle Entrate Riscossione**.



Non solo ipoteca e pignoramento sono concetti diversi, ma è bene ricordare che uno non deve, per forza, comportare l'altro.

Vediamo, allora, di distinguere le due cose per non far confusione e capire **qual è il limite minimo di debito per un'ipoteca** (e del pignoramento, giusto per rispondere alla domanda posta).

Che cos'è l'ipoteca della casa

L'**ipoteca** è una garanzia che attribuisce al creditore la certezza di essere soddisfatto dell'eventuale ricavato dalla vendita forzata, in via **preventiva** rispetto a tutti gli altri creditori intervenuti. In altre parole, il prezzo dell'asta viene prima utilizzato per estinguere il credito del creditore ipotecario e poi quello degli altri. Quindi, se «chi si accontenta gode», al creditore, in questo caso all'**Agenzia delle Entrate Riscossione**, potrebbe bastare l'ipoteca senza ricorrere al pignoramento.

Inoltre, se nelle **procedure esecutive tra privati**, il creditore che avvia il pignoramento non è tenuto a iscrivere prima l'ipoteca, nel caso delle esecuzioni forzate dell'Agenzia delle Entrate Riscossione l'**ipoteca** è sempre necessaria prima di avviare l'esecuzione forzata.

Rispondiamo ora al quesito. La legge ha disposto **due limiti di importi differenti**: l'uno per procedere all'iscrizione dell'ipoteca da parte di Equitalia, l'altro per procedere al successivo pignoramento.

I limiti del debito per l'ipoteca

L'Agenzia delle Entrate Riscossione può iscrivere **ipoteca** solo per debiti complessivi non inferiori a **20.000 euro**, salvo il caso di recupero di rate per l'adesione ai condoni, in cui il limite è di 5.000 euro **[1]**.

L'importo di 20.000 euro riguarda il credito complessivo da riscuotere da parte dell'Ente di riscossione e, quindi, può accadere che l'**ipoteca** sia riferita a crediti di diversa natura. Il limite deve computarsi anche sommando i ruoli formati da diversi enti: Inps, Agenzia delle Entrate, ecc. **[2]**.

A tal fine è irrilevante la circostanza che alcuni crediti siano oggetto di ricorso davanti al giudice **[3]**.



Inoltre, la giurisprudenza dice che il debito è quantificato dal titolo indicato nella comunicazione di iscrizione ipotecaria. Pertanto, non devono essere incluse voci diverse da quelle che compongono il **debito tributario** (capitale e interessi), quali compensi, diritti tabellari, spese di notifica o spese di iscrizione ipotecaria e spese di cancellazione dell'ipoteca **[4]**.

I limiti del pignoramento

L'**Agenzia delle Entrate Riscossione**, anche se ha iscritto ipoteca, non può dar corso al **pignoramento immobiliare** se il debito complessivo non supera 120.000 euro. Resta fermo il divieto di pignoramento, comunque, per chi ha **una sola casa di residenza**. L'Agente di Riscossione non può togliere ad un contribuente il solo tetto sotto il quale abita. Quindi, quando il debito **supera i 20.000 euro ma non i 120.000 euro** l'iscrizione di **ipoteca** ha mera funzione di deterrente e garanzia, perché non sarà comunque possibile procedere al **pignoramento** e alla successiva vendita forzata.

Il pignoramento della casa è legittimo solo dopo almeno 6 mesi dall'ipoteca

Quando l'Agenzia delle Entrate Riscossione può ipotecare la casa

Non è solo una questione di cifre. L'**Agenzia delle Entrate Riscossione** può **ipotecare la casa** di un debitore quando:

- il debito per le cartelle scadute è uguale o superiore a **20mila euro**. E fino a qua ci siamo;
- sono passati **60 giorni dalla notifica** della cartella;
- è stato notificato, con raccomandata a.r., un **preavviso di ipoteca** almeno 30 giorni prima dell'iscrizione dell'ipoteca.

L'ipoteca dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, comunque, non impedisce che il titolare possa **vendere la casa**. Questa verrà ceduta al nuovo titolare con tutta l'ipoteca. Il che significa che a quest'ultimo non potrà essere richiesto il pagamento delle cartelle, ma gli si potrà pignorare l'immobile, benché acquistato in buona fede. Ecco perché, prima di comprare una casa, è sempre bene procurarsi una **visura ipocatastale** dalla quale risultano eventuali ipoteche o pignoramenti in corso.



Per maggiori informazioni, leggete la nostra guida [Debiti con l'Agenzia delle Entrate Riscossione e pignoramento della casa](#).

Note:

[1] Art. 16 bis L. 289/2002.

[2] CTP Novara, sent. n. 23/2011.

[3] Cass. sent. n. 2190/2014.

[4] CTP Torino, sent. n. 95/2008.

Autore immagine: 123rf.com