



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Prima casa: è davvero impignorabile?

Autore: Redazione | 07/01/2018



Il creditore può pignorare sempre la prima casa salvo si tratti di Agenzia Entrate Riscossione.

Facciamo il punto sul cosiddetto **divieto di pignoramento della prima casa** (introdotto in Italia nel 2013 con il cosiddetto “decreto del fare” del Governo Letta

[1]): la normativa in questione è, infatti, frammentaria e apparentemente complessa. Sicché, se non spiegata in modo semplice, si può facilmente cadere in errore. Cerchiamo quindi di spiegare se **la prima casa si può pignorare** e, in caso contrario, in quali ipotesi opera il divieto di pignoramento per il creditore.

È vero che la prima casa non può mai essere pignorata?

No. Il **divieto di pignoramento della prima casa** vale – solo per alcune ipotesi che a breve vedremo – quando il creditore che agisce è l'Agente della Riscossione (il principale dei quali è l'Agenzia Entrate Riscossione). Il che succede quando il contribuente non paga le cartelle esattoriali o gli accertamenti fiscali immediatamente esecutivi dell'Agenzia delle Entrate o dell'Inps. Dunque, il **divieto di pignoramento della prima casa** vale – nei limiti in cui a breve vedremo – solo per i debiti di carattere fiscale, per sanzioni amministrative (multe, ecc.) o per quelle penali.

Invece tutti gli altri creditori possono **pignorare la prima casa**. La può pignorare ad esempio la banca se non si paga il mutuo, il condominio se non si versano gli oneri di ordinaria o straordinaria amministrazione, il danneggiato che ha diritto al risarcimento, un ex dipendente che non ha ottenuto lo stipendio o il Tfr, persino il tribunale in caso di fallimento dell'azienda.

È vera la frase «la prima casa non si può pignorare»?

Dire che «la prima casa non si può pignorare» è sbagliato. Infatti, non è impignorabile la «prima» casa, ma «l'unica». In altri termini solo se il debitore-contribuente ha un solo immobile vale il divieto di pignoramento, mentre se ne ha più di uno si possono pignorare tutti. Per non farsi pignorare la casa è necessario che questa sia anche l'unica. Chi ha acquistato, in due momenti successivi, due immobili – prima la “prima casa di residenza” e poi la “seconda casa” – rende pignorabili entrambi ma solo a partire dal secondo acquisto.

Quando non si può pignorare la prima casa?

Vediamo ora a quali condizioni non si può pignorare la prima casa.

Soggetto creditore

Abbiamo visto che la prima condizione è che il creditore sia un **Agente della Riscossione esattoriale**.

Dunque può pignorare la prima casa la banca o il privato che vince una causa contro un altro privato.

La casa deve essere l'unica

La seconda condizione - anche di questa abbiamo appena parlato - è non aver intestati altri immobili o quote di immobili, ossia appartamenti, ville, case, terreni. Basterebbe avere anche una semplice quota in un immobile in comproprietà, magari ereditato insieme ad altre persone, per rendere la propria precedente casa pignorabile.

La destinazione della casa

La terza condizione affinché la casa non sia pignorabile è la sua destinazione. Questa deve cioè essere:

- accatastata come civile abitazione (può essere pignorato l'unico immobile del debitore adibito a uso studio);
- non di lusso, ossia non accatastata nelle categorie A/8 e A/9;
- vi deve essere fissata la residenza (se una persona ha una sola casa ma la dà in affitto, il fisco la può pignorare).

Le altre case

Se anche il debitore ha più di una casa, il pignoramento da parte dell'Agente della Riscossione Esattoriale è tuttavia vietato quando ricorrono i seguenti presupposti.

Il valore di tutti gli immobili di proprietà

Affinché la casa - anche se non è le «prima casa» - non sia pignorabile è necessario che il **valore di tutti gli immobili** di cui è proprietario il debitore non sia superiore a 120mila euro. Quindi, ad esempio, se una persona è proprietaria di una striscia di terreno del valore 20mila euro e di un monolocale del valore di 80 mila euro, non rischia il pignoramento su nessuna delle due proprietà

L'entità del debito

La seconda condizione affinché la casa - non necessariamente la prima - non sia pignorabile da parte dell'Agente della Riscossione esattoriale è che il **debito pendente** sia inferiore a 120mila euro. Quindi, ad esempio, non si rischia mai il pignoramento immobiliare - a prescindere dal numero di case o terreni che si possiede - se si hanno cartelle non pagate per 100mila euro.

L'ipoteca preventiva

L'ultima condizione per pignorare la casa è che l'esattore vi abbia prima iscritto **ipoteca** e, da questo momento, siano passati almeno 6 mesi. Ricordiamo che, 30 giorni prima dell'ipoteca, è necessario che il contribuente riceva un preavviso di ipoteca, senza il quale essa è nulla.

Note

[1] Dl. n. 69/2013