



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Iscrizione ipoteca sulla casa: ci vuole l'avviso?

2 Novembre 2020 Redazione

Agenzia Entrate Riscossione deve inviare due comunicazioni: la prima con un preavviso di 30 giorni e la seconda a iscrizione avvenuta.

Cosa succede a chi non paga le cartelle esattoriali? L'agente per la riscossione - che per i tributi erariali è Agenzia Entrate Riscossione - può pignorare i suoi beni.

Insieme però alle misure di esecuzione forzata ci possono essere anche le misure cautelari come l'iscrizione ipotecaria. Stabilisce la legge che l'esattore può iscrivere ipoteca (anche sulla prima casa) del contribuente a patto che questi riceva, almeno 30 giorni prima, un preavviso. Nulla dice però la legge in merito alla comunicazione di avvenuta iscrizione. Così succede che il contribuente venga a sapere dell'esistenza del vincolo anche a distanza di diversi anni, magari poco prima di vendere l'immobile.

È stato allora chiesto alla Cassazione se, per l'**iscrizione dell'ipoteca sulla casa, ci vuole l'avviso**. Ci riferiamo solo ai debiti maturati con l'agente per la riscossione esattoriale e non anche a quelli nei confronti dei privati (ad esempio la banca) per i quali non sussiste alcun obbligo, neanche quello del preavviso nei 30 giorni. Ecco qual è stata la decisione della Suprema Corte in merito **[1]**.

Ipoteca sulla casa: quando?

Affinché Agenzia Entrare Riscossione (o qualsiasi altro agente per la riscossione dei tributi locali) possa iscrivere **ipoteca sulla casa** è necessario che sussistano le seguenti condizioni:

- devono essere trascorsi almeno **60 giorni dalla notifica della cartella** o 5 dalla notifica dell'[intimazione di pagamento](#);
- deve essere inviato un **preavviso di iscrizione ipotecaria** almeno **30 giorni prima** dall'iscrizione stessa;
- il debito complessivo maturato dal contribuente non deve essere inferiore a **20mila euro**.

L'ipoteca può essere iscritta anche sulla **prima casa**, per la quale sussiste solo il divieto di pignoramento. Stesso discorso vale per il **fondo patrimoniale**: l'immobile in esso inserito è ugualmente pignorabile per debiti inerenti ai bisogni della famiglia come appunto sono quelli inerenti all'omesso pagamento delle tasse.

Ipoteca sulla casa: che succede?

L'ipoteca non costituisce un atto di pignoramento. Essa ha due funzioni:

- da un lato serve ad evitare che, in caso di vendita dell'immobile, il creditore possa perdere la propria garanzia. Pertanto, una volta iscritta

l'ipoteca, essa **segue il bene**, a chiunque sia venduto o donato. In buona sostanza, chi riceve l'immobile lo prende con tutta l'ipoteca. Ragion per cui, se l'originario debitore dovesse continuare ad essere inadempiente, il creditore ipotecario potrà pignorare la casa anche se trasferita a un altro soggetto;

- dall'altro lato serve a dare, al creditore ipotecario, una prelazione su eventuali altri creditori che dovessero concorrere nella procedura di pignoramento. Così, l'eventuale ricavato dell'asta andrà assegnato innanzitutto al creditore con l'ipoteca di primo grado fino ad estinzione del credito. L'eventuale residuo andrà assegnato al creditore con l'ipoteca di secondo grado o, in assenza, ripartito in modo proporzionale tra tutti gli altri creditori.

Pignoramento della casa: quando?

Il passaggio dall'ipoteca al pignoramento non è automatico ma richiede un apposito atto di impulso processuale del creditore il quale avvii, dopo l'iscrizione ipotecaria, anche la successiva fase di esecuzione forzata.

Abbiamo appena visto a quali condizioni è possibile ipotecare la casa. La possibilità di effettuare il pignoramento è tuttavia più limitata rispetto all'ipoteca. E difatti, per poter pignorare la casa è necessario che ricorrano i seguenti presupposti:

- l'esattore deve avere prima iscritto l'ipoteca sulla casa (e quindi deve aver notificato la cartella esattoriale e il preavviso di ipoteca nei 30 giorni prima)
- il debitore deve avere almeno **due immobili di proprietà** (anche solo per quote). Se invece ne dovesse avere uno solo, scatterebbe il divieto di pignoramento della prima casa (di cui parleremo a breve);
- il debitore deve avere maturato un debito pari o superiore a **120mila euro**;
- la somma di tutti gli immobili di proprietà del debitore deve essere pari o superiore a **120mila euro**;
- tra l'ipoteca e l'avvio del pignoramento devono decorrere almeno **6 mesi**.

È **vietato il pignoramento della prima casa** (non anche l'ipoteca sulla stessa) da parte dell'agente della riscossione esattoriale. I creditori privati (come banche e finanziarie) possono invece pignorarla.

Affinché si parli di «prima casa» è necessario che:

- essa sia l'unico immobile di proprietà del debitore;
- sia accatastata a civile abitazione;
- non sia di lusso (ossia accatastata nelle categorie A/1, A/8 o A/9);
- sia luogo di residenza del debitore.

Maggiori informazioni in [Debiti con Agenzia Entrate Riscossione e pignoramento casa](#)

Comunicazione iscrizione ipoteca: è obbligatoria?

Abbiamo appena visto che, 30 giorni prima dell'iscrizione dell'ipoteca, Agenzia Entrate Riscossione è tenuta a inviare al contribuente un **avviso preventivo**. Nulla dice la legge invece in merito a una eventuale successiva comunicazione, a iscrizione dell'ipoteca già avvenuta. Così succede non raramente che il contribuente venga a sapere dell'ipoteca solo a distanza di molti anni.

Ora la Cassazione ha colmato questa lacuna stabilendo, con una interessante e importante pronuncia **[1]**, che **c'è bisogno anche della comunicazione successiva**, cioè a ipoteca già iscritta. Tanto per rendere edotto il contribuente dell'esistenza del peso. In caso di violazione di tale obbligo l'ipoteca è illegittima.

Benché non espressamente disciplinato nell'art. 77 del dpr 602/73 (che regola appunto l'ipoteca esattoriale), l'obbligo di comunicazione dell'avvenuta iscrizione ipotecaria esattoriale in capo all'agente della riscossione si ricava dalle norme dell'ordinamento.

In particolare la legge **[2]** ammette la possibilità di fare ricorso contro l'iscrizione di ipoteca sugli immobili, a pena di inammissibilità, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato. Per cui se ne deduce che l'iscrizione ipotecaria debba essere obbligatoriamente notificata, al fine di consentire al contribuente destinatario, di acquisire conoscenza legale dell'atto nonché far decorrere il termine dal quale comincia a calcolarsi la possibilità d'impugnazione innanzi al giudice tributario.

La legge sul procedimento amministrativo **[3]**, peraltro, prevede un obbligo

generalizzato di comunicazione dei provvedimenti limitativi della sfera giuridica dei destinatari e l'iscrizione ipotecaria costituisce senza alcun dubbio un atto che limita fortemente la sfera giuridica del contribuente.

[1] Cass. ord. n. 22398 del 15.10.2020.

[2] Artt. 19, comma 1, lett. e-bis e 21 del dlgs 546/1992.

[3] Art. 21 della legge 241/1990.

Autore immagine: it.depositphotos.com

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl