



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Sequestro casa per evasione fiscale: è possibile?

Autore: Paolo Remer | 11/08/2021



*I reati tributari, come la sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte, consentono il sequestro degli immobili del debitore, in vista della confisca.*

Chi commette un reato tributario può subire il sequestro degli immobili di sua

proprietà, perché lo Stato cerca in ogni modo di recuperare i proventi illecitamente realizzati attraverso l'evasione fiscale. Così anche il **sequestro della casa per evasione fiscale è possibile**.

Gli immobili vengono sequestrati già nella fase delle indagini preliminari, quando la Guardia di Finanza o l'Agenzia delle Entrate acquisisce la notizia del reato commesso e la comunica alla Procura della Repubblica che chiederà subito al giudice di emanare il provvedimento in via cautelare. Il sequestro è preordinato alla confisca, che in caso di condanna definitiva toglierà per sempre la proprietà dei beni all'autore del reato.

Ma vediamo nel dettaglio quando è possibile il **sequestro della casa per evasione fiscale**: le più recenti sentenze della Cassazione affermano che il vincolo restrittivo sugli immobili può colpire anche l'unico immobile di proprietà del debitore che, invece, non sarebbe pignorabile nel caso in cui l'evasione compiuta non costituisca reato. E se il contribuente evasore cerca di disfarsi del bene, ad esempio cedendolo fittiziamente ad un parente, aggrava la sua posizione, perché commette l'ulteriore reato di sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte.

## **Pignoramento e sequestro degli immobili per debiti tributari**

Quando vi sono **debiti tributari non pagati** e iscritti a ruolo per un importo superiore a 120mila euro, la legge **[1]** consente il **pignoramento** dei beni immobili del contribuente, con l'eccezione della **prima casa**, per la quale il pignoramento è vietato quando è l'abitazione dove risiede il debitore, non è di lusso ed è l'unico immobile di sua proprietà.

Il **sequestro** di qualsiasi **immobile** di proprietà del debitore o ad egli riconducibile, invece, è consentito anche al di là di questi limiti, come ha ribadito una recente sentenza della Corte di Cassazione **[2]**. Infatti, in caso di commissione di un **reato tributario**, il [sequestro preventivo](#) è finalizzato all'adozione della confisca e trova la sua regolamentazione esclusivamente nella normativa penale, non in quella fiscale o civile.

# Sequestro immobili dell'evasore: quando scatta?

Il sequestro è possibile solo [quando l'evasione diventa reato](#), cioè in caso di superamento di determinate **soglie** di tributo non versato: ad esempio, nel caso di **dichiarazione infedele** il reato si configura se l'ammontare sottratto è maggiore di 150mila euro, mentre se la dichiarazione è stata omessa basta superare 50mila euro e in caso di emissione di **fatture per operazioni inesistenti** il reato sussiste per qualsiasi importo (leggi qui tutte le [soglie di punibilità penale](#)).

## L'alienazione degli immobili impedisce il sequestro?

Il valore innovativo della nuova pronuncia della Suprema Corte **[2]** sta nel fatto che ha esteso la possibilità di applicazione del **sequestro preventivo degli immobili** anche ai casi di **alienazione simulata** dei beni, che si verificano quando il debitore tenta di disfarsi dei propri immobili con una compravendita o una donazione fittizia, sperando che così non possano più essere appresi dall'Erario.

Nel caso deciso, l'imputato aveva ceduto i suoi immobili alla figlia, mantenendo però il possesso e la disponibilità giuridica dei beni attraverso il diritto di **usufrutto** stabilito in suo favore. Inoltre, gli inquirenti avevano accertato che il **prezzo** stabilito per la cessione era fittizio e la somma versata era ben presto rientrata nella disponibilità del genitore. I giudici di piazza Cavour hanno, pertanto, ritenuto che questa vicenda integrasse un'alienazione simulata, cioè un artificio volto a far apparire una situazione diversa da quella reale, ed hanno confermato il sequestro adottato sugli immobili.

## Il reato di sottrazione fraudolenta al pagamento di imposte

Anche quando il **trasferimento immobiliare** è effettivo, e non simulato, c'è la possibilità che costituisca un atto fraudolento verso l'Erario. La cessione dell'immobile, infatti, non trova una plausibile ragione economica o finanziaria, ma

punta soltanto a **ridurre il patrimonio** del debitore esposto verso il Fisco e, in realtà, viene effettuata proprio a questo scopo.

La giurisprudenza ritiene integrato, in questi casi, il reato di **sottrazione fraudolenta al pagamento di imposte [3]**, che punisce con la reclusione da sei mesi a quattro anni «chiunque, al fine di sottrarsi al pagamento di imposte sui redditi o sul valore aggiunto ovvero di interessi o sanzioni amministrative relativi a dette imposte di ammontare complessivo superiore a 50.000 euro, aliena simulatamente o compie altri atti fraudolenti sui propri o su altrui beni idonei a rendere in tutto o in parte inefficace la procedura di riscossione coattiva».

Questo delitto, chiamato anche **frode esattoriale**, viene commesso da chi elimina o riduce le proprie garanzie patrimoniali per evitare le procedure di recupero coattivo avviate dall'Agente di riscossione, quando l'ammontare dei debiti tributari esistenti e richiesti dall'Agente di riscossione con cartelle esattoriali e intimazioni di pagamento supera la soglia di **50mila euro** (se la somma è maggiore di 200mila euro, la reclusione massima è di sei anni).

Agli effetti penali, l'alienazione simulata e il compimento di altri atti fraudolenti sono equiparati, come ha ribadito l'ultima pronuncia della Cassazione che abbiamo citato; perciò, agli effetti pratici sono moltissimi i casi in cui, come ti abbiamo spiegato in un recente articolo, [si può sequestrare la casa per evasione fiscale](#).

## **Quando un immobile è considerato profitto di evasione fiscale?**

Siccome il denaro è un bene fungibile, è impossibile sequestrare e confiscare la stessa somma che costituisce il provento dell'evasione fiscale. Così la legge consente di adottare il sequestro preventivo, e la successiva **confisca per equivalente [4]**, applicando il vincolo ai beni mobili e agli immobili che costituiscono il profitto del reato, cioè l'utilità che l'evasore ha indebitamente conseguito con le sue attività illecite.

L'istituto della confisca per equivalente si applica a tutti gli **immobili** che risultano «**nella disponibilità dell'imputato** per un valore corrispondente a quello relativo al **profitto** o al prezzo del reato». Questo ammontare, come abbiamo visto, può derivare anche da una dichiarazione infedele o omessa, purché per un valore di

tributo evaso oltre le soglie di legge. Però, nel reato di sottrazione fraudolenta, al pagamento di imposte l'ammontare del **profitto illecito** coincide con il patrimonio sottratto alla pretesa erariale e non più con il debito tributario che era stato inizialmente evaso. Ecco perché è sconveniente cercare di disperdere le proprie garanzie patrimoniali: si commette un ulteriore reato e si rischia di subire un sequestro e una confisca immobiliare per un valore maggiore rispetto a quello delle imposte non pagate.

Per ulteriori informazioni leggi "[Confisca per equivalente: ultime sentenze](#)".

## Note

**[1]** Art. 76 D.P.R. n. 602/1973. **[2]** Cass. sent. n. 30342 del 04.08.2021. **[3]** Art. 11 D.Lgs. n. 74/2000. **[4]** Art. 240 *bis* Cod. pen. e art. 12 *bis* D.Lgs. n. 74/2000.