Cosa fare se si riceve un preavviso di iscrizione ipotecaria per un credito erariale?

L’ipoteca è una forma di garanzia del credito che può essere iscritta per crediti non inferiori a 20 mila euro vantati dall’Agenzia delle Entrate su uno o più immobili di proprietà del contribuente debitore, per un importo pari al doppio del credito. – *Cosa fare se si riceve un preavviso di iscrizione ipotecaria per un credito erariale?*

L’ente riscossore deve prima notificare un preavviso con il quale il contribuente debitore viene invitato a pagare le somme dovute entro 30 giorni. Trascorso tale termine, si procede con l’iscrizione dell’ipoteca alla Conservatoria competente.

Ciò è disposto ai sensi dell’art 77, comma 2-bis, del D. p. r. 602/1973 ed è stato da ultimo ribadito con sentenza n. 1235/4 del 26 aprile 2023 dalla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Calabria (si veda anche Tribunale Roma, Sez. II, Sentenza, 27/09/2022, n. 13950), la quale ha infatti confermato che sussiste, in capo all’Agente della Riscossione che intende dare corso all’iscrizione ipotecaria su un bene immobile di proprietà del contribuente inadempiente, l’obbligo di notificare a quest’ultimo una specifica comunicazione preventiva che rechi l’avviso di tale iscrizione, assegnandogli il termine di 30 giorni per eseguire il pagamento o per formulare osservazioni.



Assolto tale onere senza che sia intervenuta alcuna azione impeditiva da parte del contribuente, l'Agente della Riscossione sarà quindi legittimato ad iscrivere ipoteca per il doppio del credito per il quale agisce.

Non è invece necessario notificare l'intimazione ad adempiere di cui all'art. 50, comma 2 del medesimo decreto, per il caso che l'espropriazione forzata non sia iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento, poiché l'iscrizione ipotecaria non può essere considerata un atto dell'espropriazione forzata, bensì un atto riferito ad una procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria (Così il Tribunale Ascoli Piceno, con Sentenza 251 del 02/05/2023).

Preavviso di ipoteca erariale: come agire prima dell’iscrizione

Per quanto concerne l’ammontare del credito, è bene tener conto che ai fini del raggiungimento della soglia minima di 20.000 euro prevista dall’art. 77 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, e, quindi, anche ai fini dell’ammontare del credito per il quale si può iscrivere ipoteca, occorre fare riferimento a tutti i crediti iscritti a ruolo, anche quelli previdenziali (Corte d’Appello Catanzaro, Sez. lavoro, Sentenza, 15/07/2022, n. 670).

Ma come fare allora per evitare che venga iscritta ipoteca sul proprio immobile? È importante agire subito.

In primo luogo, occorre tener conto che l’ipoteca può essere iscritta anche per crediti oggetto di contestazione da parte del contribuente, atteso che, ai sensi degli artt. 49 e 50 del citato d.P.R. 602/73, il ruolo costituisce “titolo esecutivo” sulla base del quale il concessionario può procedere ad esecuzione forzata, ovvero può promuovere azioni cautelari conservative, nonché ogni altra azione prevista dalle norme ordinarie a tutela del creditore, senza che assuma alcuna rilevanza la contestazione dei crediti posti a fondamento dello stesso (Tribunale di Sassari, con Sentenza, n. 594 del 30/05/2022).



Sul punto, inoltre, la quinta sezione civile della Corte di Cassazione, con ordinanza 501 del 2024 ha affermato il principio per cui *"l'intervenuta definizione agevolata del giudizio inerente la pretesa impositiva non determina la cessazione della materia del contendere o l'estinzione del giudizio relativo all'iscrizione ipotecaria sulla medesima pretesa."* evidenziando quindi che vi è nesso funzionale di collegamento tra i giudizi solo quando vi sia una sentenza di annullamento della pretesa erariale e non anche quando vi è la successiva estinzione per definizione agevolata.

Per tale motivo, la tempistica è importante e non ci si può affidare né alla impugnazione dell'accertamento presupposto, né ad ipotesi di definizione agevolata del credito.

Rateizzazione e sospensione: strategie per evitare l'ipoteca

erariale

Altro è, invece l'ipotesi di rateizzazione ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. che blocca immediatamente la procedura esecutiva e cautelare. Il DL n. 137/2020 ha infatti razionalizzato l'istituto della rateizzazione con modifiche all'art. 19, comma 1-quater del DPR n. 602 del 1973 stabilendo che dalla presentazione della richiesta, e finché si è in regola con i pagamenti delle rate, non si è considerati inadempienti verso gli enti creditori e Agenzia delle entrate-Riscossione non può iscrivere nuovi fermi amministrativi né ipoteche, fatti salvi quelli già iscritti alla data di presentazione (art. 19, comma 1- quater, del DPR n. 602/73 come modificato dall'art. 13 decies, comma 1 quater del DL n. 137/2020).

È infine buona norma accompagnare la richiesta di rateizzazione con una PEC in cui si specifica che non vi è alcun riconoscimento di debito e che la rateizzazione è chiesta al solo fine di scongiurare l'esecuzione.

Altra strada da percorrere è quella della domanda di sospensione prevista ai sensi dell'art. 228/2012, procedura amministrativa che può essere richiesta in ipotesi di intervenuta estinzione della pretesa erariale in epoca antecedente alla notifica del preavviso di iscrizione (quali, ad esempio, la prescrizione o la decadenza della pretesa).

In conclusione: se si riceve un preavviso di iscrizione ipotecaria non ci si può affidare, né alla pendente impugnazione dell'atto presupposto, né alla speranza di una futura definizione agevolata.

Occorre agire subito, chiedendo immediatamente la rateizzazione del debito e valutare se vi siano i presupposti per l'impugnazione del preavviso.

Avv. Stefano Scalbi – Dipartimento Diritto Tributario

Cosa fare se si riceve un preavviso di iscrizione ipotecaria per un credito erariale?

Hanno parlato di noi

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi

Libero Quotidiano.it

fanpage.it

PANORAMA

TGCOM24

TG5

Rai News 24









CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi



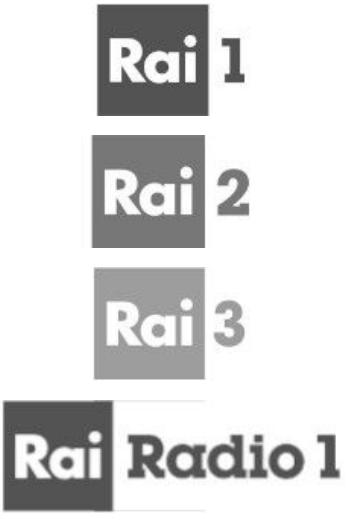
fanpage.it

PANORAMA









Contattaci

- Orari

Lunedì – Venerdì: 9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

Lunedì – Venerdì:
9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

- Email

info@alassistenzalegale.it

- Telefono

+39 02 5450823

Chiamaci
Contattaci

☐ Ho letto e accetto i termini dell'Informativa sulla Privacy
Invia