



Per noi contribuenti

a cura del Dottor Giuseppe Marino

DIFENSORE TRIBUTARIO

www.studiomarino.com



► I giudici di numerose Commissioni Tributarie fanno chiarezza sull'argomento

L'iscrizione di ipoteca è nulla senza intimazione di pagamento

L'iscrizione d'ipoteca, quando si riferisce a cartelle notificate da oltre un anno, deve essere preceduta a pena di nullità da una intimazione di pagamento. Equitalia continua a sostenere che l'intimazione è prevista per l'esecuzione forzata e non per l'ipoteca, che, a suo dire, ha natura cautelare.

Ricordate la famosa sentenza della Cassazione a Sezioni Unite numero 4077 del 22 febbraio 2010, che stabiliva la nullità delle iscrizioni d'ipoteca al di sotto degli 8000 euro?

Bene: la norma dice testualmente, che **non si può procedere all'esecuzione se l'importo non supera gli 8000 euro**, mentre Equitalia sosteneva che non si poteva procedere alla vendita (esecuzione), ma si poteva iscrivere ipoteca (cautelare).

La Cassazione che già si era espressa nel 2006, ha ritenuto che l'ipoteca esattoriale ha natura di inizio espropriazione (esecuzione) e pertanto non può effettuarsi alcuna iscrizione al di sotto degli 8000 euro.

Cio' premesso, quando l'ipoteca si riferisce a cartelle notificate da oltre un anno senza che sia stata notificata nei 6 mesi precedenti una intimazione di pagamento, l'ipoteca è nulla.

A fare ulteriore chiarezza è intervenuta la **Commissione Tributaria Provinciale di Trento sezione 5**, con sentenza numero 35/05/2011 depositata il 3 maggio 2011, **presidente l'avvocato puteolano Andrea Di Francia**, membri Rizzi e Tellone.

Il presidente Di Francia ha fatto giustamente notare che la tesi della natura espropriativa dell'ipoteca è pienamente condivisibile, in quanto la norma dell'iscrizione d'ipoteca è collocata sotto la voce espropriazione forzata e pertanto per volontà dello stesso legislatore una diversa attribuzione della natura giuridica dell'iscrizione sarebbe illogica.

A fine anno la **Commissione Tributaria Regionale di Foggia sezione 25** con sentenza numero 294/25/11 depositata il 10 ottobre 2011, (**presidente Scimè**, membri Torricelli e Cerase) si è anch'essa espressa a favore dell'obbligo di notificare una intimazione di pagamento prima dell'iscrizione d'ipoteca, in perfetta sintonia con la Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite.

Sulla stessa linea anche la **Commissione Tributaria Regionale di Milano sezione 08** sentenza numero 46/08/10 depositata il 28 aprile 2010 (**presidente Fenizia**, membri Bonavolonta' e Citro), la **Commissione Tributaria Regionale di Napoli sezione 17** sentenza numero 171/17/11 depositata il 6 maggio 2011, (**presidente Persico**, membri Leone e Palomba) e la **Commissione Tributaria Provinciale di Padova sezione 10** sentenza numero 85/10/2010 Depositata il 23 settembre 2010, (**presidente De Rosa**, membri Munaro e Pierobon).



Un' eccellente sentenza è stata emessa dalla **Commissione Tributaria Provinciale di Firenze sezione 20** (sentenza numero 57/20/2008 depositata il 5 maggio 2008, **presidente Pezzuti**, membri Tiberti e Conserva).

In tal senso si è pronunciata anche la **Commissione Tributaria Provinciale di Roma** (sentenza numero 39/51/2011 depositata il 25 febbraio 2011), la **Commissione Tributaria Regionale di Firenze** (sentenza numero 26/32/10 depositata il 1 marzo 2010), la **Commissione Tributaria Provinciale di Frosinone** (sentenza n. 300/05/2009 depositata il 3 agosto 2009), la **Commissione Tributaria Provinciale di Milano** (sentenza numero 156/26/2010 depositata il 5 maggio 2010), la **Commissione Tributaria Provinciale di Milano** (sentenza n.215/24/2011 depositata il 31 marzo 2011).

Cio' premesso vediamo di verificare **qual è la corretta procedura di iscrizione d'ipoteca** alla luce delle nuove norme. Se è passato più di un anno dalla notifica della cartella, è obbligatorio notificare una intimazione di pagamento, comunicazione di preavviso di iscrizione d'ipoteca, iscrizione d'ipoteca vera e propria.

Il concessionario può procedere all'espropriazione immobiliare se l'importo complessivo del credito per cui si procede supera complessivamente: **ventimila euro**, qualora la pretesa iscritta a ruolo sia contestata in giudizio ovvero sia ancora contestabile in tale sede e il debitore sia proprietario dell'unità immobiliare dallo stesso adibita a propria **abitazione principale**, ai sensi dell'articolo 10, comma 3-bis, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; **ottomila euro**, negli altri casi.

Il concessionario non procede all'espropriazione immobiliare se il valore del bene, determinato a norma dell'articolo 79 e diminuito delle passività ipotecarie aventi priorità sul credito per il quale si procede, è inferiore agli importi indicati.

Quindi **l'abitazione principale è intoccabile se l'importo non supera 20.000 euro e 8.000 euro per gli altri immobili**: di conseguenza, se siete in difficoltà, **basta tenere il valore sempre al di sotto di tali limiti** effettuando dei versamenti periodici oppure **richiedendo una rateizzazione** che oggi è stata elevata da 72 a 144 rate.

IL CORRIERE FLEGREO

Direttore Responsabile
Danilo Pontillo

Caposervizio
Leonardo Balletta

Redazione

Giampiero Cardillo
Tiziana Casciari
Ciro Celeste
Mara Cristofaro
Carmen Del Core
Carlo De Vivo
Marco Di Bonito

Chiara Esposito
Ilaria Fasulo
Noemi Gesùè
Daniele Illiano
Ludovica Luongo
Lino Mangiapia
Giuseppe Marino
Veronica Meddy

Foto

Dario Postiglione
Chiara Pinto
Dario Maria Russo
Rita Anna Sabino
Laura Sassu
Rosario Scavetta
Marina Schiano di Cola
Melania Scotto d'Aniello

Alessandro Esposito
Mimmo Lucignano
Alfio Panico
Nando Panico

Grafica e impaginazione

Riccardo Monfrecola

Editore

Served s.r.l.
Via Roma, 10
80078 Pozzuoli (NA)

Redazione e Amministrazione

Via Roma, 10
80078 Pozzuoli (NA)
Tel. Fax 081/526.44.66
Email: info@corriereflegreo.it

Contatti Pubblicitari

Tel. 393.4413739

Stampa

Grafic Processing
Zona Industriale località
Pantano Acerra

Distribuzione

in proprio

Registrazione

Tribunale di Napoli
n°87 del 23.10.2008

Copie arretrate 2,00€