

La normativa sull'ipoteca fiscale (che non è completa)

di [Guido Chiametti](#), [Giacomo Alberto Bermone](#)

Pubblicato il 27 Maggio 2025

L'ipoteca è uno degli strumenti più incisivi a disposizione del Fisco per tutelare e recuperare i propri crediti. Eppure, nonostante il suo impatto, la disciplina che ne regola l'iscrizione in ambito tributario risulta frammentaria e carente. Una normativa incompleta, che espone il contribuente a incertezze e che meriterebbe un intervento chiaro e tempestivo.

Ipoteca e fisco: una disciplina incompleta in attesa di riforma

Le norme fiscali che regolano attualmente l'istituto dell'ipoteca non sono complete perché difettano di alcune specifiche disposizioni. Occorre che il legislatore metta mano appena possibile. Forse è stata persa l'occasione che riguardava l'inserimento degli articoli di legge qui mancanti con la legge 9 agosto 2023, n. 111, dal titolo *"Delega al Governo per la riforma fiscale"*. C'è ancora una possibilità. Che la parte incompleta possa essere inserita nel *"testo correttivo"*, che ora è in corso di studio e di approfondimento!



L'ipoteca fiscale

Non si può parlare di *"ipoteca"* da applicarsi in campo tributario se prima il concetto non viene definito anche sommariamente nel suo insieme. Per ipoteca (*mortgage*) si intende il **diritto reale di garanzia**, disciplinato dagli artt. 2808 e seguenti, c.c. **che attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione**. Può avere per oggetto beni del debitore o di un terzo e si costituisce mediante iscrizione nei registri immobiliari. Essa viene attivata quando un contribuente omette di pagare le tasse o tributi. Deve essere iscritta sui beni individualmente determinati e per un ammontare ben preciso. E' indivisibile e sussiste per intero sopra tutti i beni

vincolati, sopra ciascuno di essi e sopra ogni loro parte. Sono ipotecabili i beni immobili che sono in comune commercio, i beni che costituiscono diritti reali per non escludere gli autoveicoli. Dal punto di vista fiscale se ne occupa il [D.P.R. n. 602/1973](#), Capo II Espropriazione forzata, con l'art. 77 e dintorni.

Sua costituzione fiscale

La sua costituzione avviene mediante un sistema di pubblicità costitutiva che si perfe

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento