

L'impignorabilità della prima casa

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 28 Ottobre 2014

la norma che dovrebbe impedire la pignorabilità dell'abitazione principale è davvero funzionale alla tutela dell'abitazione del contribuente?

La disposizione che impedisce ad Equitalia il pignoramento dell'abitazione principale è applicabile a tutti i procedimenti in corso, anche se sorti anteriormente al provvedimento che l'ha introdotta, cioè il c.d. "Decreto del fare" (D.L. 98/2013).

L'indicazione proviene dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 19270 del 2014. Tuttavia, in molti casi, il soggetto debitore sarà comunque esposto all'espropriazione dell'immobile ancorché utilizzato quale abitazione principale.



La disposizione in rassegna "blocca" i procedimenti esecutivi nei confronti dei contribuenti che hanno debiti con il Fisco iscritti a ruolo e sono proprietari solo dell'abitazione principale ove risiedono anagraficamente.

L'unica eccezione al divieto di procedere all'esecuzione riguarda le abitazioni di lusso individuate in base alla categoria catastale.

Si considerano tali gli immobili aventi categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Inoltre possono essere pignorati tutti gli altri immobili la cui categoria catastale non è di tipo abitativo come ad esempio gli uffici e gli studi privati (A/10).

La norma non è in grado di proteggere in ogni caso l'abitazione principale e può essere aggirata nell'ipotesi di surroga del diritto di credito.

Equitalia potrebbe così dichiarare al giudice di volersi sostituire al creditore precedente, nel caso in cui sui beni del debitore sia già iniziato un altro procedimento esecutivo.

Ad esempio se è in corso un pignoramento della prima casa da parte di un privato o di una banca (ipotesi possibile), Equitalia potrebbe dichiarare di volersi surrogare al creditore precedente e pertanto riuscirebbe in un secondo momento, ad ottenere comunque il pignoramento della prima casa qualora il debitore non estingua il debito verso il concessionario entro 10 giorni dalla notifica.

La surrogazione si sostanzia nel sub ingresso di un terzo (Equitalia) che si sostituisce nei diritti del creditore verso un debitore, per effetto del pagamento del debitore da parte del terzo stesso.

Nell'ambito della riscossione dei tributi la surroga è disciplinata dall'art. 51 del D.P.R. n. 602/1973.

La disposizione citata prevede al comma 1

“Qualora sui beni del debitore sia già iniziato un altro procedimento di espropriazione, il concessionario può dichiarare al giudice dell’esecuzione di volersi surrogare al creditore precedente, indicando il credito in relazione al quale la surroga è esercitata ...”. Inoltre “Se entro dieci giorni dalla notificazione, il creditore precedente o il debitore non hanno corrisposto al concessionario l’importo del suo credito, il concessionario resta surrogato negli atti esecutivi già iniziati e li prosegue secondo le norme del presente titolo”.

Oltre all'ipotesi della surroga l'azione di Equitalia può determinare il pignoramento dell'immobile anche nell'ipotesi di separazione legale, divorzio o scioglimento degli effetti civili del matrimonio.

Ad esempio, se il giudice assegna la casa coniugale alla moglie con la prole, l'altro coniuge potrebbe comunque continuare a detenere la proprietà dell'abitazione principale, ma potrebbe mancare la condizione della residenza.

La norma, affinché l'immobile in questione non sia pignorabile richiede la coesistenza di due condizioni: deve trattarsi dell'abitazione principale del proprietario che deve anche risiedere anagraficamente presso il medesimo immobile.

La nozione di abitazione principale è indicata ai fini delle imposte sui redditi dall'art. 10 del TUIR. Si considera tale quella

“nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente”.

I figli dimorano abitualmente nell'immobile in quanto il giudice ha assegnato l'ex casa coniugale alla madre. Quindi la prima condizione risulta rispettata. Tuttavia se il padre separato effettua la variazione della residenza, viene a mancare la seconda condizione e l'immobile torna ad essere pignorabile.

Lo stesso dicasi se il coniuge (il padre) intende acquistare un altro immobile al fine di stabilire la sua dimora abituale.

In questa ipotesi non è possibile detenere due abitazioni principali.

La disposizione in rassegna dovrebbe essere modificata. Il nuovo testo dovrebbe prevedere che nel caso di separazione, divorzio o scioglimento degli effetti civili del matrimonio, l'immobile non sia pignorabile anche laddove sia residente nell'immobile il coniuge assegnatario a seguito della decisione del giudice.

In questo caso, salvo il caso in cui l'altro coniuge non intenda acquistare un altro immobile, il problema della residenza potrebbe essere risolto con la soluzione proposta. Tuttavia, sarebbe necessaria una modifica normativa espressa, in quanto il problema non può essere risolto sulla base di una diversa interpretazione.

28 ottobre 2014

Nicola Forte