

Pignoramento, quando è vietato per la seconda casa

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

L'articolo 76 del DPR n. 602/73, "Espropriazione immobiliare", modificato dal D.L. n. 69/2013, il cosiddetto Decreto del Fare, ribadisce che **il fisco non può pignorare la prima casa**.

Il decreto in questione, ha previsto una serie di divieti all'esecuzione forzata esattoriale, tra i quali, **l'impossibilità di avviare il pignoramento dell'abitazione principale**. Divieto che agisce se la casa è anche l'unica di proprietà del debitore e non è di lusso.

Allo stesso modo che per la prima casa, anche il **divieto di pignoramento della seconda casa** vale quando il creditore è il fisco, o meglio l'Agente della riscossione (sino all'1 luglio 2017 esecuzione, Equitalia, successivamente, l'Agenzia delle Entrate, Riscossione). Quando il creditore è un soggetto privato (la banca o la controparte che ha vinto una causa), **non esiste nessun limite** e ogni immobile del debitore può essere pignorato, indipendentemente ed a prescindere anche dall'entità del debito.

Se il contribuente sia **proprietario di più immobili**, sia che si tratti di abitazioni, uffici, terreni, il **pignoramento è possibile** se:

- Il debito iscritto a ruolo (cioè che risulti alle cartelle notificate da oltre 60 giorni e, quindi, scadute) sia **superiore a 120 mila euro**.
- La somma degli immobili di titolarità del debitore sia inferiore a 120 mila euro.

La modifica è stata introdotta da un decreto legge molto recente, in precedenza si guardava in modo esclusivo al valore dell'immobile oggetto di pignoramento.

Se manca una di queste condizioni il **pignoramento è sempre illegittimo**, anche se il debitore possiede più di una casa. Se il contribuente è proprietario di 50 immobili e ha un debito con l'erario di 100 mila euro non si può avviare il pignoramento di nessuno di questi beni.

L'Agente della riscossione può iscrivere **ipoteca**, la quale è subordinata a un debito di almeno 20 mila euro. La presenza dell'ipoteca garantisce al fisco una soddisfazione prioritaria se un altro creditore (ad esempio la banca) metta in vendita l'immobile.

L'**esecuzione forzata**, però, non può mai essere messa in moto dall'Esattore. Se il contribuente possiede tre immobili e un debito con l'erario di 200 mila euro può decidere di versare subito 81 mila euro per portare sotto la soglia "limite" la sua morosità e non rendere pignorabile nessuno di essi. Se il contribuente possiede tre immobili e un debito con l'erario di 200 mila euro non può subire il pignoramento se il valore dei tre beni, sommati tra loro, non supera 120 mila euro.

Questa situazione si verifica spesso quando, ad esempio, il contribuente è titolare di quote sugli immobili insieme con altri contitolari e non dell'intera proprietà, avendoli ricevuti in eredità. In sintesi, il **pignoramento sulla seconda casa**, e su gli altri immobili, **è vietato** se il contribuente ha maturato un **debito inferiore a 120 mila euro** o se, sommati tra loro, questi immobili hanno un **valore inferiore a 120 mila euro**.

<https://www.diritto.it/pignoramento-vietato-la-seconda-casa/>