



Dott. Giuseppe  
Marino, difensore  
tributario

L'iscrizione d'ipoteca va comunicata a pena di nullità, dopo una comunicazione preventiva

**Cassazione 22398/2020 depositata il 15/10/2020 - Cass. a SS.UU. n. 19667 del 2014**

Sono moltissimi i casi in cui i contribuenti si sono ritrovati sulla propria abitazione una iscrizione ipotecaria da parte dell'agenzia delle entrate Riscossione. Negli anni passati addirittura l'iscrizione d'ipoteca veniva comunicata con posta ordinaria.

Vediamo cosa dice la normativa, **l'art.6 della Legge 212/2000** (statuto del contribuente) stabilisce che: **L'amministrazione finanziaria deve assicurare l'effettiva conoscenza da parte del contribuente degli atti a lui destinati.** A tal fine essa **provvede comunque a comunicarli nel luogo di effettivo domicilio del contribuente**, quale desumibile dalle informazioni in possesso della stessa amministrazione o di altre amministrazioni pubbliche indicate dal contribuente, ovvero nel luogo ove il contribuente ha eletto domicilio speciale ai fini dello specifico procedimento cui si riferiscono gli atti da comunicare. Gli atti sono in ogni caso comunicati con modalità idonee a garantire che il loro contenuto non sia conosciuto da soggetti diversi dal loro destinatario. Restano ferme le disposizioni in materia di notifica degli atti tributari.

**L'art.8 della L.241/90** (che riguarda tutti i provvedimenti amministrativi) stabilisce che l'amministrazione provvede a dare notizia dell'avvio del procedimento mediante comunicazione personale.

Con la sentenza in oggetto un contribuente ricorreva contro una sentenza del Tribunale che riteneva che, ai fini della regolarità dell'iscrizione ipotecaria, non fosse necessaria alcuna sua previa comunicazione al debitore; La Cassazione ha statuito che il ricorso è fondato, essendosi chiarito che, che l'iscrizione ipotecaria può essere eseguita soltanto previa la comunicazione al contribuente", deponendo in tal senso tanto l'art. 21, d.lgs. n. 546/1992, quanto, più in generale, le disposizioni della legge n. 241/1990.

**L'art. 21 bis della legge n. 241/90** prevede un obbligo generalizzato di comunicazione dei provvedimenti limitativi della sfera giuridica dei destinatari e l'iscrizione ipotecaria è un atto che limita significativamente la sfera giuridica del contribuente.

La suprema Corte di Cassazione con sentenza n.**22398/2020** richiama anche la sentenza a **Cass. a SS.UU. n. 19667 del 2014**, che impone prima dell'iscrizione d'ipoteca una comunicazione preventiva.

La Suprema corte a Sezioni unite (Cass. Sez. unite n. 19667/2014) a proposito della questione relativa alla necessità o meno di comunicare preventivamente al contribuente la iscrizione ipotecaria per debiti erariali non pagati, ha stabilito che l'obbligo di rendere partecipe il contribuente della pretesa tributaria rimane assolutamente necessario. Il diritto al contraddittorio, ossia il diritto del destinatario del provvedimento ad essere sentito prima dell'emanazione di questo, realizza l'inalienabile diritto di difesa del cittadino, presidiato **dall'art. 24 Cost.**, e il buon andamento dell'amministrazione, presidiato **dall'art. 97 Cost.**"

Di conseguenza non solo va comunicata l'iscrizione ipotecaria, ma anche una comunicazione preventiva.

**Corte di Cassazione sentenza n. 22398/2020 depositata il 15/10/2020**

**Dott. Giuseppe Marino**