«Paletti» agli espropri

Per l'incanto degli immobili prezzo base fissato dalle rendite catastali rivalutate

Raffica di chiarimenti su riscossione ed espropriazione. Con la circolare n. 46 del 16 novembre 2004 l'agenzia delle Entrate ha esaminato alcuni aspetti della procedura di riscossione coattiva dei tributi illustrando il comportamento che devono tenere uffici e concessionari in relazione all'espropriazione.

Espropriazione presso terzi-Cause di perdita del diritto al discarico. L'Agenzia ha chiarito che nel caso di espropriazione presso terzi il concessionario non può giustificare l'inesigibilità del ruolo affidatogli, con la motivazione di non aver potuto instaurare il processo di cognizione sull'esistenza del credito del terzo in base all'articolo 548 del Codice di procedura civile, in quanto l'amministrazione non ha fornito il titolo costitutivo del credito pignorato, ovvero, gli elementi probatori dell'esistenza dell'obbligo del terzo.

Prima della riforma del '99 il legislatore prevedeva l'obbligo per l'amministrazione, nell'ipotesi di espropriazione presso terzi, di fornire all'agente della riscossione informazioni, atti e documenti necessari a dimostrare l'esistenza dell'obbligazione del terzo, se la mancata comparizione del terzo o il rifiuto di rendere la dichiarazione dell'articolo 547 del Codice comportasse la necessità di instaurare il giudizio di cognizione sul credito del terzo. La mancata cooperazione dell'ufficio esonerava il concessionario dalla prosecuzione degli atti con la conseguente estinzione del procedimento esecutivo senza perdita del diritto al discarico (Risoluzione n. 2351/1990). La riforma del 1999 ha riconosciuto ampia autonomia gestionale al concessionario non solo nella valutazione dell'utilità di procedere all'esecuzione presso terzi, ma anche attribuendogli la possibilità (articolo 18, decreto legislativo 112/99) di accedere direttamente alle informazioni disponibili presso uffici pubblici e sistema informativo delle Finanze. La possibilità di accedere direttamente ai dati degli uffici finanziari deve, pertanto, essere valutata anche in relazione al diritto al discarico del ruolo divenuto inesigibile, che secondo l'Agenzia non può più essere fondato sul mancato invio al concessionario da parte dell'ufficio di dati e informazioni, che ora sono direttamente disponibili.

Il presupposto dell'espropriazione immobiliare. L'articolo 76, comma 2, del Dpr 602/73 dispone che il concessionario non può procedere a espropriazione immobiliare quando il valore del bene diminuito delle passività ipotecarie aventi priorità sul credito per cui si procede è inferiore a 1.549,37 euro. L'Agenzia ha chiarito che nella determinazione delle passività ipotecarie si deve fare riferimento all'importo del credito del terzo garantito da ipoteca e non all'importo dell'ipoteca iscritta, che in genere è pari al doppio del capitale garantito. La valutazione del presupposto per l'espropriazione immobiliare deve, pertanto, essere effettuata dal concessionario sulla base di tutti gli elementi conoscibili che consentano la determinazione dell'importo del credito garantito. La circolare enumera data dell'iscrizione ipotecaria, specie dell'atto (ipoteca volontaria o giudiziale), durata dell'operazione garantita, eventuali annotazioni, profilo del contribuente e comportamento del terzo creditore.

Iscrizione di ipoteca (articolo 77, Dpr 602/73). Con riferimento al potere riconosciuto al concessionario di iscrivere ipoteca sugli immobili di proprietà del contribuente, nell'ipotesi di inutile decorso del termine di 60 giorni dalla notifica della cartella di pagamento senza versamento, l'Agenzia ha chiarito che il concessionario dovrebbe procedere all'iscrizione con tempestività rispetto alla scadenza del termine di pagamento anche per evitare il rischio di comportamenti elusivi del contribuente e deve avviare senza ritardo l'espropriazione forzata, dato che il divieto di procedere all'esecuzione immediata (con l'obbligo di attendere sei mesi dall'iscrizione ipotecaria) sussiste solo per credito fiscale inferiore al 5% del valore dell'immobile.

Espropriazione immobiliare-Prezzo base. L'articolo 79 del Dpr 602/73 dispone che la determinazione del prezzo base dell'incanto nel caso di esecuzione forzata immobiliare deve essere effettuata secondo le modalità previste dall'articolo 52, comma 4 del Dpr 131/86, concernente la valutazione automatica degli immobili ai fini dell'imposta di registro che consente di inibire all'ufficio il potere di rettifica del valore che corrisponde all'importo ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata per determinati coefficienti (rivalutati del 10% e, per i beni immobili diversi dalla prima casa, del 20%). L'Agenzia specifica che per la determinazione del prezzo base dell'incanto il concessionario deve fare riferimento al valore determinato in base all'articolo 52 tenendo conto della rivalutazione del 20% dei coefficienti stabilita per gli immobili diversi dalla prima casa di abitazione dal Dl 168/04.

LUIGI FERRAJOLI