
privilegio speciale immobiliare per i tributi indiretti e sua estinzione

art. 56, c. 4, D.P.R. 26.04.1986, n. 131

Per l'imposta di registro lo Stato ha privilegio secondo le norme del codice civile.
Il privilegio si estingue con il decorso di cinque anni dalla data di registrazione.

art. 2772, c.c.

I crediti dello Stato per ogni tributo indiretto e per l'Invim hanno privilegio sopra i beni immobili ai quali il tributo si riferisce (c. 1).
Tale privilegio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistato sugli immobili (c. 4) e per le imposte suppletive non si può neppure esercitare in pregiudizio dei diritti acquistati successivamente dai terzi (c. 5).

CNN 26.07.2002, Studio n. 40/2002/T, Est. Annarita Lomonaco

I privilegi in esame sono inquadrabili nell'ambito delle garanzie del credito di imposta e ad essi deve essere riconosciuta la medesima natura e funzione dei privilegi che assistono gli altri crediti, a norma degli artt. 2745 sgg., c.c.

I privilegi, in virtù del combinato disposto degli artt. 2741 e 2745, c.c., si configurano quale ragione legittima di prelazione legale in considerazione della causa del credito; ai sensi dell'art. 2746, c.c., essi si distinguono in privilegi generali, i quali si esercitano su tutti i beni mobili del debitore, e privilegi speciali, che si fanno valere su determinati beni mobili o immobili.

La dottrina individua nel privilegio speciale anche una garanzia reale, caratterizzata dal cd. diritto di seguito, ai sensi dell'art. 2747, c. 2, c.c., strumentale rispetto alla natura di causa di prelazione.

Sotto il profilo funzionale entrambe le figure, speciale e generale, assicurano al creditore la preferenza nel momento della distribuzione della somma ricavata dalla vendita forzata dei beni e presuppongono, quindi, l'esistenza di una procedura di espropriazione forzata.

r.m. 30.06.1981 n. 4/1270
Cass. 18.02.1972, n. 445
Cass. 27.04.1984, n. 2644
Cass. 15.02.1995, n. 1622
C.T.C., Sez XI, 19.07.1994, n. 2672
C.T.C., Sez XVIII, 05.10.1994, n. 3253
r.m. 13.07.1984, n. 4/101

Un limite all'esercizio del privilegio in esame è rappresentato dal termine quinquennale di decadenza per il suo esercizio (cfr. art. 56, L.R.), che non è soggetto né ad interruzione né ad sospensione, prescinde dall'atto di accertamento e dal momento in cui lo stesso è divenuto definitivo ... continua a decorrere anche nel periodo successivo alla notificazione dell'atto di accertamento di maggior valore.

Il privilegio si estingue senz'altro alla sua scadenza, a nulla rilevando che a quella data il credito non sia esigibile.

Cass. n. 15.02.1995, n. 1622
r.m. 10.11.1986, n. 250556

Poiché il privilegio speciale, in quanto causa di prelazione, è destinato ad operare nella fase dell'esecuzione coattiva del credito, per impedire la decadenza, occorre che il bene immobile gravato dal privilegio venga, entro il termine quinquennale, assoggettato al pignoramento, essendo questo l'atto iniziale del processo esecutivo (art. 491, c.p.c.).

Comm. Trib. I grado Verona, 3.03.1986, n. 96

Non sembra invece che sia sufficiente a realizzare l'esercizio del privilegio la sola "notifica al terzo del precetto o eventualmente dell'ingiunzione, posto che in essi l'avvertimento concreto una mera dichiarazione di voler esercitare il privilegio, non l'effettiva attuazione di esso.

CNN 26.07.2002, Studio n. 40/2002/T, Est. Annarita Lomonaco

La tesi che l'atto impeditivo sia quello che instaura il rapporto processuale esecutivo, appare conforme al principio generale, desumibile dalla legislazione ordinaria in tema di processo civile e riconosciuto dalla Corte Costituzionale (28.06.1985, n. 190, in Foro it., 1985, I, 1881), in base al quale "la durata del processo non deve andare a danno dell'attore che ha ragione".

La decadenza non può dipendere dalla estrema variabilità del tempo necessario per compiere l'espropriazione, spesso sottratto alla disponibilità del soggetto promotore, e che perciò non può non ritenersi sufficiente il pignoramento del bene al fine di impedire la suddetta decadenza, non essendo ammissibile che l'esercizio del diritto finisca col prescindere dalla volontà del creditore privilegiato.

Alla luce di queste considerazioni non appare condivisibile l'opinione secondo la quale il momento ultimo di riferimento ai fini della decadenza del privilegio dovrebbe essere costituito dalla vendita forzata infraquinquennale, la quale trasformando il bene in denaro liquido e procurando dunque all'esecuzione il mezzo per soddisfare i diritti dei creditori, consentirebbe il pieno compimento della garanzia.

In conclusione, il terzo acquirente del bene sarà esposto al rischio di un'espropriazione forzata da parte dell'Amministrazione finanziaria per cinque anni dalla registrazione dell'atto che ha dato origine al privilegio speciale immobiliare, termine sul quale non influiscono vicende relative al credito di imposta, non essendo soggetto a interruzioni o sospensioni, ed entro il quale l'Amministrazione precedente deve almeno iniziare la procedura esecutiva, assoggettando a pignoramento l'immobile.
