

Riscossione. Il caso della società immobiliare che possiede solo due immobili in vendita

Ipoteca sui beni merce dell'impresa in perdita

Andrea Barison

La realizzazione di una forte perdita, a fronte di un'operazione commerciale che sulla carta si prospetta vantaggiosa, soddisfa il requisito della potenziale attendibilità della pretesa erariale. È quindi legittima l'iscrizione di ipoteca sugli unici beni di valore certo presenti nel bilancio della società. Ad affermarlo è la sentenza 806/1/2014 della Ctr Liguria.

La vicenda trae origine da una verifica fiscale effettuata

nei confronti di una società immobiliare che, a seguito della ristrutturazione di una villa di pregio, aveva ricavato nove appartamenti (di cui sette già venduti). Nel processo verbale di constatazione vengono contestate alla contribuente irregolarità per circa un milione 800 mila euro. Visto che restavano da vendere solo due appartamenti e che la società era in perdita, l'Ufficio - temendo per il proprio credito - si rivolge alla Ctp richiedendo l'iscrizione

ipotecaria sui due immobili inventuti.

In base al comma 1 dell'articolo 22 del Dlgs 472/1997, quando il Fisco ha fondato timore di perdere la garanzia del proprio credito può chiedere con istanza motivata (rivolta al presidente della commissione tributaria provinciale) l'iscrizione di ipoteca sui beni del trasgressore e l'autorizzazione a procedere al sequestro conservativo. L'istanza presuppone la sussistenza di entrambe le

seguenti condizioni:

- la potenziale attendibilità della pretesa (*fumus boni iuris*);
- il fondato timore di perdere la garanzia del credito (*periculum in mora*).

La società si oppone e, in subordine all'iscrizione ipotecaria, chiede che sia disposto sequestro conservativo sulla totalità delle quote sociali. Inoltre, in base a quanto rilevato, il provvedimento cautelare è stato richiesto per un valore pressoché doppio rispetto alle presunte pretese erariali. La Ctp respinge l'istanza dell'amministrazione finanziaria.

L'Ufficio allora propone appello motivando la sua richiesta sulla base dei seguenti rilievi:

- la villa oggetto di ristruttu-

zione è ubicata in una zona di particolare pregio;

- la non corretta contabilizzazione delle rimanenze riscontrata in sede di verifica;
- la gestione antieconomica dell'intera operazione che a fronte della vendita di 7 appartamenti ha portato alla realizzazione di una perdita di circa 900 mila euro.

La Ctr accoglie il ricorso e autorizza l'iscrizione ipotecaria sui beni dell'impresa. Secondo i giudici di secondo grado il fatto che la società esponga perdite a fronte di un'operazione commerciale in linea di principio assai vantaggiosa soddisfa la condizione dell'esistenza della potenziale attendibilità della pretesa erariale (*fumus boni iuris*). Inoltre, quanto al timore di perdere la

garanzia del credito, la Ctr ritiene legittimo: gli unici beni di valore certo sui quali avrebbe potuto rivalersi erano i due appartamenti non ancora venduti e iscritti in bilancio.

L'ipoteca viene tuttavia autorizzata non per l'intero valore degli immobili, ma solo nei limiti della pretesa erariale. Il *periculum in mora*, infatti, non è stato riconosciuto nei casi in cui l'Ufficio ha fatto esclusivo riferimento agli indici di bilancio relativi alla solvibilità e all'indebitamento della società senza né indicare il valore dei beni oggetto della misura cautelare né precisare quali fossero in concreto i comportamenti della società volti a far perdere la garanzia del credito (Ctp Lecce 326/2010).