



GUIDA AI PROFILI FISCALI DELLE PROCEDURE ESECUTIVE



In collaborazione con:



GUIDA AI PROFILI FISCALI DELLE PROCEDURE ESECUTIVE

A cura della

Commissione di Studio UNGDCEC
“Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari”

Delegato Giunta UNGDCEC

Alessio Saraullo

Co-delegato Giunta UNGDCEC

Roberto Gennari

Presidente Commissione

Erika Capobianco

Segretario Commissione

Ranieri Villi

Hanno partecipato alla stesura del presente lavoro i seguenti componenti della Commissione:

Francesca BARILE, Matteo BELOTTI, Diego DEL BONDIO, Marco BOLOGNESI, Erika CAPOBIANCO, Pamela PENNISI, Silvia PICCARI, Andrea STOPPELLI, Roberto TOSA.

(ultimo aggiornamento: luglio 2021)

SOMMARIO

PREMESSA	4
CAPITOLO 1	
GLI ADEMPIMENTI FISCALI DEL CUSTODE	6
L'occupazione dell'immobile pignorato: contratto opponibile e altri casi	7
L'Imposta sul valore aggiunto e l'imposta di registro sulle locazioni.	8
Fatturazione dei canoni di locazione	13
Le imposte sui redditi di locazione	14
L'ICI-IMU-TASI	15
Le ritenute ex art.23 D.P.R. n.600/73	16
Imposta Regionale Attività Produttive (IRAP)	16
Imposta di bollo	17
CAPITOLO 2	
LA FATTURAZIONE DELLE COMPETENZE DEL CUSTODE, DEL PROFESSIONISTA DELEGATO E DEL FONDO SPESE	18
Intestazione della fattura per il compenso del Custode/Prof. Delegato	19
Compenso del Custode/Prof. delegato alla vendita – computo della ritenuta d'acconto	21
Natura ed eventuale fatturazione delle somme assegnate con il provvedi- mento di delega	22
Prassi operative	25
CAPITOLO 3	
L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO NEL TRASFERIMENTO DEL BENE PIGNORATO E NEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE	27
L'iva nel trasferimento del bene pignorato	27

Iva e/o registro: alternative e casi specifici	29
Il versamento dell'iva	33
Sanzioni per ritardo versamento e ravvedimento operoso	34
Il rimborso dell'iva delle spese ex art 2770cc nel progetto di distribuzione	35

CAPITOLO 4

LE IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DEL BENE: AGEVOLAZIONI E CANCELLAZIONI DELLE FORMALITÀ	37
Agevolazione prima casa	39
Decadenza delle agevolazioni	41
Pertinenza dell'abitazione	42
Credito d'imposta – riacquisto	43
La disciplina del prezzo valore	44
Prassi di alcuni uffici relative al diniego alla richiesta di agevolazioni in caso di presenza di abusi edilizi	46
La cancellazione delle formalità pregiudizievoli	47

CAPITOLO 5

ILLUSTRAZIONE DEL CASO PRATICO DI FATTURAZIONE PER NOME E PER CONTO DI TERZI	52
L'imposta di bollo	59
I termini dell'emissione della fattura elettronica	59
Scarto della fattura elettronica	60
Sanzioni per mancata o tardiva emissione della fattura elettronica	60
Rimedi alle sanzioni	61
RIFERIMENTI NORMATIVI	63

PREMESSA

A cura di Alessio Saraullo e Amedeo Di Pretoro¹

La figura del Custode e del Delegato alla Vendita sono figure centrali nel processo esecutivo immobiliare.

L'esecuzione immobiliare, oltre agli aspetti giuridici, implica una serie di adempimenti di natura fiscale che devono essere assolti dagli attori della procedura stessa.

Per tale motivo, la Commissione di studio dell'UNGCEC "**Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari**", presieduta da Erika Capobianco, ha ritenuto proporre una Guida per agevolare ed assistere i colleghi che assumono incarichi di Custode Giudiziario e di Professionista Delegato nelle diverse operazioni che coinvolgono l'attività della procedura esecutiva e che generano conseguenze nell'ambito fiscale e tributario.

Questo prezioso lavoro, di taglio prettamente pratico, trasmette delle preziose istruzioni che consentono al professionista di orientarsi dal momento della nomina di custode al momento della fatturazione delle proprie competenze in considerazione anche del proprio regime fiscale, dalla vendita da parte del delegato, in tema di alternative in ambito di applicazione imposta indiretta IVA/imposta di registro a seconda del soggetto passivo, nonché in tema di agevolazioni (e requisiti) e cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

La carente normativa, nonché la sua non uniforme interpretazione ed applicazione, ingenerano spesso incertezza nei comportamenti operativi da seguire da parte dei professionisti nominati.

Di contro, l'Amministrazione Finanziaria, allorquando è stata chiamata ad esprimersi sul corretto *modus operandi* da adottare, si è espressa

¹ Rispettivamente delegato Giunta Nazionale UNGDCEC e delegato Fondazione Centro Studi UNGDCEC

con una serie di risoluzioni e circolari, che si sono susseguite nel tempo, di difficile composizione.

Il nostro auspicio, anche a mezzo della presente guida, è quello di sensibilizzare la diffusione di un *iter* comune in tema di adempimenti fiscali. Il tentativo è quello di offrire al lettore un testo che possa essere di reale ausilio nell'attività professionale in un settore tra i più complessi e più rilevanti.

Essere di supporto alla categoria incentivando, con la rappresentazione di prassi comuni di comportamento e con l'aiuto di utilissimi casi pratici illustrati, l'univocità dei comportamenti adottati su tutto il nostro territorio da parte del professionista nominato, non rappresentano altro che un chiaro stimolo alla correttezza ed alla sicurezza del proprio operato attraverso il magnifico strumento di comunicazione chiamato Unione.

Un sentito ringraziamento per il lavoro svolto al Presidente della Commissione di Studio, Erika Capobianco, al segretario Ranieri Villi ed ai componenti tutti della commissione che hanno contribuito con la loro professionalità alla stesura del presente elaborato.

In ultimo, un ringraziamento particolare al co-delegato di Giunta Roberto Gennari per il costante supporto.

GLI ADEMPIMENTI FISCALI DEL CUSTODE

A cura di Roberto Tosa e Matteo Belotti

Il custode giudiziario, figura introdotta negli art. 559 e ss c.p.c., è nominato dal Giudice dell'Esecuzione spesso anche prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e, unitamente all'esperto estimatore, ha il compito di redigere una relazione preliminare sul fascicolo e di procedere al primo accesso all'immobile pignorato, nonché verificare lo stato di occupazione del medesimo e la necessità di porre in essere eventuali interventi al fine di mantenerlo in buono stato di manutenzione.

Con il primo accesso all'immobile pignorato, il custode è chiamato a prendere possesso giuridico e a volte anche già materiale dell'immobile staggito senza assumere un diritto reale sullo stesso, il quale permane in capo al debitore esecutato, né esercitando un'attività che possa corrispondere all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale che ne derivi; il pignoramento, infatti, secondo quanto disposto dall'art. 2912 c.c., non modifica la titolarità del diritto di proprietà del bene esecutato e dei frutti eventuali che ne derivano, ma crea un vincolo d'indisponibilità sugli stessi, che si estende a tutti i relativi accessori, pertinenze e frutti.

Pertanto, proprietario dell'immobile rimane esclusivamente il debitore fino all'emissione del decreto di trasferimento, con il quale viene trasferita la proprietà in capo all'aggiudicatario, mentre il custode, operando in funzione di ausiliario del giudice dell'esecuzione che l'ha nominato, ha il compito, stabilito dall'art. 560 c.p.c., di curare l'amministrazione e la gestione del bene con il fine ultimo di garantire la

collocazione di tale immobile sul mercato e di giungere così alla migliore vendita dello stesso.

L'occupazione dell'immobile pignorato: contratto opponibile e altri casi

Nella sfera dell'amministrazione e della conservazione dell'immobile pignorato è compito del custode cercare di sfruttare al meglio le potenzialità del bene, in particolar modo laddove ciò significhi valorizzare il cespite e non depauperarne il relativo valore.

È possibile, infatti, che il custode stipuli contratti di godimento che sono da intendersi sottratti alla generale normativa relativa ai contratti di locazione di immobili e ai contratti di affitto dei fondi rustici (in relazione alla durata e proroga), infatti il negozio di locazione o affitto concordato stipulato dal custode può essere risolutivamente condizionato all'aggiudicazione del bene ¹.

Discorso leggermente diverso è quello relativo ad un titolo di occupazione dell'immobile pignorato stipulato e registrato presso l'Agenzia delle Entrate antecedentemente al pignoramento del medesimo, quindi definibile opponibile alla procedura; tali locazioni opponibili possono rinnovarsi alla prima scadenza senza che si renda necessaria in tal

¹ *In tal senso anche la Cassazione, con la sentenza n. 20341 del 2000, in cui espressamente ha statuito che "... la locazione stipulata dal custode giudiziario, a tal fine autorizzato dal Giudice, di un immobile sottoposto ad esecuzione forzata, è contratto la cui durata risulta "naturaliter" contenuta nei limiti della procedura concorsuale, non potendo essere opposta a colui che abbia acquistato il bene a seguito di vendita forzata". Non si applicano quindi ai contratti di godimento stipulati dal custode le norme sulla durata minima delle locazioni di immobili e sul loro rinnovo, al pari di quelle sulla proroga dei contratti di affitto agrari.*

Di conseguenza il custode dovrà fare in modo di pattuire le condizioni contrattuali dei nuovi contratti stipulati avendo cura di prevedere la liberazione dell'immobile pignorato prima dell'aggiudicazione definitiva del medesimo, condizionando risolutivamente l'efficacia della locazione temporanea all'avvenuta aggiudicazione del bene, con libera facoltà dell'aggiudicatario di subentrare nel contratto esistente.

senso l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione² mentre il discorso cambia per i rinnovi successivi al primo, in relazione ai quali si è osservato che essi costituiscono *“una libera manifestazione di volontà negoziale. Pertanto, in caso di pignoramento dell'immobile locato eseguito in data antecedente alla scadenza del termine per l'esercizio della menzionata facoltà da parte del locatore, la rinnovazione della locazione necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione prevista dall'art. 560, secondo comma, cod. proc. civ.”* (Cass., sez. III, 29/05/2015, n. 11168; Cass., sez. III, 19/07/2019, n. 19522).

È possibile, infine, che il bene sia occupato sine titolo e in questi casi il custode chiederà di versare una indennità di occupazione nelle casse della procedura, in mancanza del pagamento della quale si chiederà la liberazione del bene pignorato.

L'Imposta sul valore aggiunto e l'imposta di registro sulle locazioni.

Avendo dato cenno alle vicende relative ai titoli che giustificano l'occupazione del bene pignorato, si pone il problema della gestione degli obblighi tributari in capo al custode giudiziario derivanti da tali rapporti.

² In particolare, secondo Cass. Sez. U, 16 maggio 2013, n. 11830, sia nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione disciplinate della l. 392/1978, sia nelle locazioni abitative di cui alla L. 431/1998, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, (per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego di rinnovazione) costituisce un effetto automatico derivante direttamente dalla legge e non dalla spendita di un'autonoma determinazione volitiva. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 c.p.c..

In particolare, a giudizio della Suprema Corte il contesto normativo *“conduce a considerare la rinnovazione tacita del contratto, alla prima scadenza quale fattispecie speciale ed autonoma rispetto alla rinnovazione tacita del contratto di cui all'art. 1597 c.c., il quale fa riferimento alla fine della locazione per lo spirare del termine di cui al precedente art. 1596 c.c.. Il che comporta che la rinnovazione - nel caso in cui il locatore non si trovi nelle condizioni di cui dell'art. 29, secondo comma, o, comunque, pur ricorrendo, non le comunichi al conduttore -, si configura come mero effetto automatico in assenza di disdetta. Quindi, il secondo periodo di rapporto locatizio, sulla base della disciplina prevista dagli artt. 28 e 29 della legge n. 392/1978 - così come nel sistema che riguarda le locazioni abitative, a norma degli artt. 2 e 3, l. 9 dicembre 1998, n. 431 - , non presuppone, in alcun modo, un successivo contratto. Esso deriva, non da un implicito accordo tra i contraenti, ma dal semplice fatto negativo sopravvenuto della mancanza della disdetta. Ed il contenuto contrattuale, che disciplina il nuovo periodo di rapporto, non presenta alcun specifico elemento di novità”*.

Riprendendo quanto detto poc'anzi, il custode agisce esclusivamente come prof. delegato del giudice dell'esecuzione ed in sostituzione del debitore esecutato, il quale, mantenendo la proprietà dell'immobile pignorato fino all'emissione del decreto di trasferimento, rimane l'unico soggetto obbligato ad ottemperare agli obblighi fiscali previsti in tal caso.

Egli, infatti, subentra solamente nell'incasso dei frutti³ che derivano dall'utilizzo dell'immobile pignorato da parte di soggetti terzi, ma la tassazione di tali somme rimane a carico del debitore esecutato.

Venendo a profili squisitamente fiscali, la normativa nazionale in materia di imposta sul valore aggiunto nelle procedure esecutive immobiliari è lacunosa ed è retta da una serie di documenti (circolari e risoluzioni) che orientano il comportamento da adottare.

Gli obblighi tributari cui è soggetto il custode nell'espletamento del proprio incarico sono stati oggetto di un intervento specifico da parte dell'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 158/E del 11/11/2005 in risposta ad un interpello presentato, con cui un custode giudiziario chiedeva a quali adempimenti tributari fosse tenuto per la gestione di un contratto di locazione di un compendio industriale; l'Amministrazione Finanziaria, con la suddetta risoluzione, ha avuto modo di ribadire due concetti fondamentali che interessano direttamente l'attività e gli obblighi a cui è soggetto il custode: per il primo aspetto, inerente la titolarità dei beni pignorati, l'Amministrazione Finanziaria ha precisato espressamente che *"... il pignoramento e l'affidamento in custodia dei beni in questione non determinano alcuna modificazione nella titolarità del diritto di proprietà degli stessi: la circostanza che tali beni siano sottoposti a custodia, infatti, implica soltanto che al debitore è impedito di disporre dei beni stessi e dei frutti che derivano dal loro godimento, senza che detti cespiti fuoriescano dal suo patrimonio giuridico. Ne consegue, sotto questo profilo, che tale custodia giudiziaria si*

³ Così come disposto dall'art. 559 c.p.c., rubricato "Custodia dei beni pignorati", che prevede al primo comma che "Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze, e i frutti..."

distingue da quella posta in essere nell'ambito del sequestro giudiziario di cui agli artt. 670 ss. c.p.c., ove sussiste incertezza sull'effettivo titolare del bene. Solo in caso di sequestro il custode giudiziario opera nella veste di rappresentante in incertam personam e si applicano le norme concernenti l'eredità giacente, come chiarito con risoluzione n. 195/E del 13 ottobre 2003"; quanto al secondo aspetto, riguardante più precisamente gli obblighi tributari che derivano dalla gestione delle locazioni all'interno di una procedura esecutiva immobiliare, precisa che "... nello svolgimento dei compiti affidatigli dal giudice, il custode giudiziario agisce sostanzialmente pur sempre in sostituzione del debitore. E' a tale soggetto, infatti, che devono essere riferiti, in particolare, tutti gli obblighi e i diritti derivanti dai contratti di locazione".

Di conseguenza, il presupposto soggettivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, qualora l'operazione sia soggetta a tale tributo, ricade in capo all'esecutato.

Chiarito questo aspetto, è bene precisare come sia opportuno operare una distinzione a seconda che il debitore esecutato sia o meno un soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

- Locatore esecutato persona fisica

In questa prima casistica, la locazione posta in essere non rientra nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto per carenza del presupposto soggettivo, così come disposto dal D.P.R. n. 633/1972 e quindi alla stessa si applica l'imposta di registro in misura del 2% sul canone annuo (minimo euro 67,00⁴) che va versata alla scadenza annuale del contratto di locazione.

Questa imposta, cui sono coobbligati il locatore e il conduttore, potrebbe anche essere stata versata all'atto della prima registrazione per l'intera durata del contratto e in questo caso null'altro è dovuto.

⁴ Per tutte le aliquote che saranno indicate in tema d'imposta di registro si veda il testo aggiornato della Tariffa Parte Prima allegata al DPR 131/1986 e le note II) del medesimo articolo per la determinazione della misura fissa.

- Locatore esecutato soggetto passivo IVA

In questo secondo caso va operata una duplice distinzione a seconda dell'attività svolta dal debitore esecutato e in base alla tipologia di immobile oggetto di pignoramento.

Nel caso di locazione di **immobili abitativi**:

- il regime IVA naturale è quello dell'esenzione, così come disciplinato dall'art. 10 n. 8 del D.P.R. n. 633/1972, integrato con la circolare n. 22/E del 26 giugno 2013 dell'Agenzia delle Entrate e l'imposta di registro è pari al 2% del canone annuo;
- se vi è opzione IVA (possibile per le sole imprese di costruzione, ristrutturazione e/o ripristino) o se è imponibile, con aliquota pari al 10%⁵, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di euro 67,00.

Nel caso di locazione di un **immobile strumentale**:

- il regime naturale rimane sempre quello di esenzione ai IVA, salva la possibilità, valevole, a differenza degli immobili abitativi, per tutti i soggetti passivi di imposta (e non solo per le imprese di costruzione, ristrutturazione e/o ripristino), di optare per l'imponibilità ai fini dell'imposta con aliquota al 22%;
- è dovuta l'imposta di registro (pari all'1% del canone annuale, con un minimo di 67 euro) indipendentemente dall'imponibilità IVA.

Il regime scelto al momento della stipula del contratto di locazione non può più essere modificato dal debitore esecutato fino alla naturale estinzione del medesimo.

È bene precisare che qualora il contratto sia stipulato dal custode successivamente all'apertura della procedura esecutiva, dietro autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, **non è possibile optare per l'imponibilità iva** dei canoni corrisposti.

⁵ Per tutte le aliquote IVA che saranno indicate si consulti la Tabella A allegata al DPR 633/72.

Indennità di occupazione

Nel caso di incasso dell'indennità di occupazione essa "assume una connotazione risarcitoria del danno derivante dalla mancata utilizzazione del bene [e alla stessa] si applica l'imposta di registro ai sensi dell'art. 9 della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986⁶".

Pertanto, le indennità di occupazione scontano l'imposta di registro sull'indennità annuale in ragione della loro natura⁷: se risarcitoria, nella misura del 3% e se corrispettiva, nella misura del 2%.

Locazioni fondi rustici

Nel caso di locazione di fondi rustici all'art. 5 della Tariffa parte I viene stabilita un'aliquota minore di quella ordinaria (cioè pari a 0,50% anziché 2%).

Non vi è un'espressa previsione normativa secondo cui il custode è tenuto al versamento delle imposte di registro dovute in caso di contratti stipulati dal debitore esecutato, tuttavia, diversi tribunali forniscono precise indicazioni di provvedere al versamento dell'imposta annuale perché strumentale all'incasso dei canoni. Appare, invece, pacifico che sia onere del custode versare l'imposta di registro nel caso in cui il contratto è stipulato nell'ambito della procedura e su autorizzazione del Giudice.

Più frequentemente, tuttavia, viene concessa una autorizzazione alla temporanea occupazione dell'immobile fino alla vendita, dietro pagamento di una congrua indennità come *sopra* indicato.

Circa le modalità di pagamento dell'imposta di registro non vi sono prescrizioni in merito ma si ritiene che il custode possa presentare apposita istanza per il prelievo delle somme dal libretto sul quale sono accantonati i canoni/le indennità o di invitare il locatario a versare l'imposta (cui è obbligato solidamente al locatore) e decurtare della somma di competenza del locatore esecutato la successiva mensilità da corrispondere alla procedura.

⁶ Circolare n. 43/E del 9.7.2007 e risoluzione prot. 260293 del 17.1.1991.

⁷ E' da segnalare che non vi è alcuna circolare che esplica quando la natura è risarcitoria e quando corrispettiva.

Fatturazione dei canoni di locazione

L'Amministrazione Finanziaria con la risoluzione n. 158/E del 11/11/2005, con particolare riferimento agli obblighi di fatturazione e di conseguente versamento dell'IVA, ha reso applicabile quanto previsto dalla Circolare n. 6 del 17 gennaio 1974, con riferimento agli incaricati delle vendite giudiziarie prevedendo espressamente che “... fermo restando che di norma l'obbligo della fatturazione grava sul soggetto passivo IVA, ... il custode giudiziario sia obbligato ad emettere tale documento (la fattura per l'incasso dei canoni di locazione, ndr) in sostituzione del contribuente, essendo tale formalità strettamente funzionale alla riscossione dei canoni locatizi, che, come si è sopra evidenziato, rientra tra i compiti fondamentali del custode, tenuto a provvedere anche alla conservazione dei frutti del bene pignorato. Ne consegue che, oltre all'importo del tributo incassato, il custode è tenuto a trasmettere copia della fattura alla società esecutata, che provvederà, entro quindici giorni dal ricevimento, alla registrazione del documento e agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo. Tuttavia, in tutti i casi in cui non sia possibile rimettere il relativo importo al soggetto esecutato, come ad esempio nell'ipotesi in cui lo stesso si renda irreperibile, il custode giudiziario è tenuto a corrispondere direttamente il tributo all'amministrazione finanziaria.”

Successivamente, con la risoluzione n. 62/E del 16/05/2006, l'Agenzia delle Entrate è tornata sulla questione ribadendo in primis, per quanto concerne il confronto della figura del custode giudiziario con quella del curatore nell'ambito della disciplina fallimentare, come la titolarità che il custode assume sul bene pignorato è una titolarità limitata, non potendo egli disporre di tale bene, e che, entrando più nel dettaglio degli adempimenti a carico del custode e del prof. delegato alla vendita, dato che la procedura esecutiva rappresenta un momento patologico nella circolazione del bene immobile, “... anche sotto il diverso profilo della necessità della tutela degli interessi dell'erario, i medesimi obblighi di

fatturazione e versamento del tributo, non solo nell'ipotesi di irreperibilità del contribuente, ma in ogni caso, devono ritenersi accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato”.

Pertanto, il custode **è chiamato ad emettere la fattura in nome e per conto del debitore esecutato** laddove vi siano canoni di locazione da incassare a favore della procedura esecutiva.

Facendo riferimento a quanto disposto dalla Circolare n. 14/E del 17/06/2019 emessa dall’Agenzia delle Entrate, che ha introdotto e disciplinato gli obblighi in tema di fatturazione elettronica, riprendendo quanto statuito dalle risoluzioni n. 158/E del 11/11/2005 e n. 62/E del 16/05/2006, l’emissione della fattura in formato elettronico in riferimento ai beni oggetto di espropriazione immobiliare è obbligatoria ai sensi dell’art. 6, comma 2 del D.P.R. n. 633/1972, con le specifiche che sono contenute al paragrafo 5 di questa guida.

Le imposte sui redditi di locazione

I canoni di locazione incassati dalla procedura rappresentano reddito da fabbricati del debitore persona fisica o reddito di impresa del debitore che esercita attività di impresa ed in quanto tali dovranno essere sottoposti a tassazione nella denuncia dei redditi degli esecutati, così come previsto dalla risoluzione n. 158/E dell’11 novembre 2005 e dalla risoluzione n. 120/E del 1 giugno 2007, in tema di obblighi contabili e dichiarativi per le imposte sul reddito, nonché, eventualmente, a quelli imposti ai fini IRAP⁸.

Considerando il profilo operativo della questione si ritiene che il custode dovrà limitarsi a dare comunicazione all’esecutato dell’ammontare annuale dei canoni incassati dalla procedura o di eventuali

⁸ Sul tema si è espressa anche la Cassazione con sentenza n. 20764 del 25 settembre 2006 secondo cui “in tema d’imposte sui redditi, il reddito fondiario derivante dalla locazione di un immobile sottoposto a pignoramento concorre alla *formazione del reddito del debitore esecutato, indipendentemente dalla percezione dei canoni... [che] appartengono, come l’immobile, fino alla vendita coattiva, al debitore esecutato, cui sarà restituito l’eventuale residuo del ricavato della vendita e delle rendite maturate*”.

inadempimenti dei locatari. Le stesse considerazioni valgono nel caso della cedolare secca⁹ trattandosi di un'opzione a carico dell'esecutato privato che non ha effetti diretti sul custode, salvo nella comunicazione dei canoni incassati ai fini dichiarativi.

L'ICI-IMU-TASI

L'imposta Municipale Unica, prima conosciuta come Imposta Comunale sugli Immobili, presuppone, per la sua debenza, il possesso dei beni immobili.

Potrebbe crearsi un dubbio interpretativo sulla nozione di "possesso" poiché spesso il custode detiene il possesso giuridico e anche materiale del bene ma a chiarire questo aspetto vi è la nozione di *possessore qualificato*, contenuta in una sentenza della Corte di Cassazione¹⁰, che presuppone necessariamente la proprietà o la titolarità di altro diritto reale e secondo cui non possono essere posti a carico del custode gli adempimenti previsti in tema di ICI-IMU¹¹.

⁹ La cedolare secca è un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni di immobili abitativi (art. 3 del D. Lgs. N. 23/2011). Essa, in pratica, sostituisce: l'Irpef e le relative addizionali; l'imposta di registro; l'imposta di bollo; l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione; l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto.

¹⁰ Cassazione n. 22787 del 23/10/2006.

¹¹ Vi sono, inoltre, diverse sentenze di legittimità che sono tornate sull'argomento, tra cui l'ordinanza 5737 del 7 marzo 2013 della Cassazione che recita "le conseguenze giuridiche derivanti dall'esecuzione della formalità del pignoramento immobiliare, costituite dai particolari obblighi e divieti imposti al proprietario del cespite, non escludono l'applicazione a suo carico dell'ICI [ma ciò vale anche ai fini IMU visto che il presupposto è esattamente lo stesso, n.d.a.] in quanto il presupposto impositivo viene a mancare (rectius, a migrare nella sfera giuridica dell'assegnatario) soltanto all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento del bene¹¹". Il medesimo principio è stato affermato anche nella successiva ordinanza 7242 del 21 marzo 2013 della Cassazione la quale evidenzia che "le conseguenze giuridiche derivanti dall'esecuzione della formalità del pignoramento immobiliare - costituite dai particolari obblighi e divieti imposti al proprietario del cespite non escludono la applicazione a suo carico dell'ICI in quanto il presupposto impositivo viene a mancare (rectius, a migrare nella sfera giuridica dell'assegnatario) soltanto all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento del bene; e non si trasferisce medio tempore in capo al custode giudiziale di cui all'art. 559 c.p.c."

La soggettività passiva del debitore opererà fino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Qualche complessità in più si presenta per definire il trattamento ai fini TASI, anche e soprattutto per il fatto che ad oggi non vi sono pronunce sul tema. L'imposta sui servizi indivisibili risulta dovuta dal possessore e, in parte, dal detentore dell'immobile:

per quanto riguarda la quota imputabile al possessore valgono le medesime considerazioni proposte in precedenza ai fini IMU, quindi il tributo sarà dovuto dal debitore esecutato sino all'emissione del decreto di trasferimento e solo successivamente a tale data la soggettività passiva passerà in capo all'aggiudicatario;

in relazione alla quota imputabile al detentore, non pare che neppure in questa situazione la gestione da parte del custode possa avere un qualche effetto. Quindi, a patto che non vi siano contratti di comodato o locazione in corso, nel qual caso tale frazione di imposta sarà necessariamente dovuta dal comodatario o locatore, pare logico affermare che il tributo dovrà essere corrisposto dal debitore esecutato.

Le ritenute ex art.23 D.P.R. n.600/73

Ad esonerare il custode da tale adempimento vi è il dato letterale della norma che, in caso di estensione dei soggetti obbligati a rivestire la carica di sostituto e/o tenuti agli adempimenti in materia, è intervenuto con specifici provvedimenti, come quelli previsti in caso di curatore fallimentare e commissario liquidatore.

Imposta Regionale Attività Produttive (IRAP)

In base al disposto dall'art.3 del D. Lgs. 446/1997, i soggetti passivi d'imposta sono le società e gli enti, le persone fisiche esercenti attività commerciali o arti e professioni, le amministrazioni pubbliche: il custode giudiziario non rientra pertanto nella categoria dei soggetti tenuti al pagamento dell'imposta.

Imposta di bollo

Come noto, l'imposta di bollo è dovuta sulle operazioni in generale non assoggettate ad Iva (se di ammontare superiore a 77,47 euro); tra queste vi sono le operazioni fuori campo Iva art. 15 D.P.R. 633/1972, e quelle esenti ex art. 10 D.P.R. 633/1972.

Qualora il custode rilasci ricevuta fiscale per canoni/indennità di importo superiore ad euro 77,47, dovrà apporre sulla stessa una marca da bollo da euro 2,00 (art. 13 tariffa allegata al D.Lgs. 26.10.1972 n. 642).

Il presupposto impositivo resta in carico al debitore esecutato che – in assenza di indicazioni della prassi ministeriale – si ritiene rimanga obbligato al pagamento.

LA FATTURAZIONE DELLE COMPETENZE DEL CUSTODE, DEL PROFESSIONISTA DELEGATO E DEL FONDO SPESE

A cura di Marco Bolognesi, Diego Del Biondo, Francesca Barile

La disciplina codicistica evidenzia chiaramente la volontà legislativa di porre a carico dell'esecutato le spese procedurali dell'esecuzione immobiliare, infatti, l'art. 95 c.p.c. dispone che *le spese sostenute dal creditore procedente e dal creditore intervenuto sono a carico di colui il quale ha subito l'esecuzione.*

Tuttavia, benché non sembrino esserci dubbi in merito all'individuazione del soggetto su cui far gravare i costi procedurali, diversi interrogativi pratici rimangono ancora aperti, anche alla luce di vuoti normativi e orientamenti discordanti delle Amministrazioni Finanziarie.

In particolare, nel corso della trattazione si cercherà brevemente di evidenziare le problematiche relative:

- all'individuazione del soggetto a cui intestare le fatture del compenso del Custode/Prof. delegato;
- all'eventuale computo e liquidazione della ritenuta d'acconto;
- alla necessità di fatturare - e a chi - l'eventuale fondo spese disposto dal Giudice dell'esecuzione.

Infine, verrà presentata un'indagine empirica, condotta su un numero limitato di circoscrizioni territoriali, che, seppur senza pretese di completezza, offre interessanti spunti di riflessione sulle tendenze operative dei Tribunali stessi.

Intestazione della fattura per il compenso del Custode/Prof. Delegato

Le prime criticità riguardano l'individuazione del soggetto a cui indirizzare le fatture per il compenso del Custode/Prof. delegato; il legislatore, infatti, non offre nessuna indicazione in merito limitandosi, come abbiamo visto, a indicare il soggetto cui gravano le relative spese.

Al vuoto normativo ha cercato di sopperire talvolta l'Amministrazione finanziaria, talvolta le consuetudini dei vari Tribunali, con orientamenti spesso contrastanti tra loro.

In particolare, vale la pena di segnalare due interpelli, che offrono altrettanti orientamenti diametralmente opposti, rispettivamente dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Veneto (Interpello n. 907-1061/2019) e dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Abruzzo (Interpello n. 915-245/2019).

La Direzione Veneto, riprendendo le parole della Circolare AE n. 9/E del 2018, e della Suprema Corte di Cassazione, ha chiarito che *"in ragione della finalità propria della consulenza di aiutare il giudice nella valutazione degli elementi che comportino specifiche competenze, la prestazione dell'ausiliare deve ritenersi resa nell'interesse generale della giustizia e, correlativamente nell'interesse comune delle parti"* (Cass. civ, Sez. III, n. 1023 del 2013), *"sicché bene il relativo compenso è posto solidalmente a carico di tutte le parti, restando solo i rapporti interni tra queste regolati dal principio della soccombenza"* (Cass. civ., Sez. VI, Ord. n. 23522 del 2014).

Per poi aggiungere che, in analogia con quanto previsto per i CTU, *"la scrivente Direzione è dell'avviso che siano applicabili i medesimi principi, in punto di fatturazione, già previsti in relazione alla figura del consulente tecnico d'Ufficio"*, ovvero, *"che il CTU"* (in questo caso leggasi l'ausiliario del giudice) *"deve ritenersi obbligato ad esercitare la rivalsa ex art.18 del D.P.R. n. 633 del 1972 e ad emettere fattura ai sensi del successivo art. 21 del citato D.P.R. nei confronti dell'Amministrazione della giustizia, in cui si evidenzia, tuttavia, che la "solutio" avviene con denaro fornito dalla/e parte/i individuata/e dal provvedimento del Giudice"*.

E', dunque, parere dell'Amministrazione finanziaria che il titolare passivo del rapporto di debito è la parte esposta all'obbligo di sopportare l'obbligo economico, tenuta, in base al provvedimento del Giudice, al pagamento del compenso per prestazioni professionali rese a favore dell'Amministrazione della giustizia, committente non esecutrice del pagamento.

Inoltre, secondo tale posizione, come espresso dalla stessa Agenzia delle Entrate nella risposta nr. 211/2019, quanto al trattamento Iva in fattura non si applicherebbe la *scissione dei pagamenti* in quanto la sua gestione "*comporterebbe un aggravio delle procedure*", e si applicherebbero le regole legate al versamento della ritenuta d'acconto di cui all'art. 25 D.P.R. n. 600/1973 con riferimento al soggetto che ha materialmente sostenuto la spesa; pertanto, ci si troverebbe a emettere una fattura all'Amministrazione giudiziaria, tenendo conto della posizione soggettiva del soggetto onerato del sostenimento della spesa.

Tutto ciò, avrebbe un evidente impatto sia dal punto di vista operativo, sia in tema di detraibilità dell'Iva assolta nelle spese sostenute dal creditore procedente in caso di estinzione anticipata della procedura esecutiva.

Dal lato operativo, la fatturazione del compenso al Tribunale potrebbe essere non agevole per quei soggetti non obbligati alla fatturazione elettronica (*i.e.* soggetti in regime forfettario) che si troverebbero ad esserne, di fatto, obbligati; dal lato fiscale, per la parte onerata dal farsi carico della spesa non parrebbe plausibile la detraibilità dell'Iva di fatto assolta ma non a lei direttamente imputabile.

Di opinione differente, invece, sembra essere la Direzione Regionale Abruzzo che si è pronunciata favorevolmente alla fatturazione dei compensi direttamente nei confronti del debitore esecutato, prassi peraltro seguita, come vedremo, da diversi Tribunali.

Nella prassi più diffusa, infatti, essendo il compenso dell'ausiliario pagato a seguito di approvazione del progetto di distribuzione con i fondi derivanti dalla vendita del bene di proprietà dell'esecutato, la fattura viene intestata direttamente a quest'ultimo, a cui carico resta l'effettivo onere, così come, per quanto riguarda la fatturazione del

compenso liquidato a carico dell'aggiudicatario, nella prassi più diffusa viene fatturato all'aggiudicatario stesso.

Vale la pena segnalare che la scelta di fatturare direttamente all'esecutato può avere implicazioni negative nell'ipotesi, tutt'altro che rara, dell'irreperibilità di quest'ultimo, ponendo così per il Prof. delegato e il Custode il problema di recapitare la fattura emessa. Infatti, se per i soggetti obbligati all'emissione di fatture elettroniche non dovrebbero esserci particolari problematiche in quanto il recapito allo SDI seguirà il codice fiscale (indicazione di sette zeri consecutivi), per coloro che godono dell'esonero dalla fatturazione elettronica è consigliabile l'invio della stessa a mezzo raccomandata a/r all'ultimo domicilio registrato. Quanto appena detto è sufficiente ad evidenziare le difficoltà e incertezze degli operatori e la necessità di un orientamento unitario in merito.

Compenso del Custode / Professionista delegato alla vendita – computo della ritenuta d'acconto

Il compenso dovuto al prof. delegato alle operazioni di vendita è liquidato dal giudice con decreto emesso ai sensi dell'art. 179-bis c.p.c. e grava sul debitore esecutato ai sensi dell'art. 95 c.p.c., con esclusione della quota parte posta a carico dell'aggiudicatario.

Quindi, il prof. delegato provvederà a emettere la fattura solo al momento dell'incasso del compenso in esito alla sua liquidazione e successiva approvazione del piano di distribuzione; ciò posto, il trattamento fiscale del compenso sconta una differente disciplina a seconda del soggetto onerato della spesa.

Invero, se il debitore non è sostituto d'imposta, non sarà richiesto alcun adempimento e il prof. delegato verserà l'imposta sul proprio compenso direttamente in dichiarazione dei redditi, senza operare alcuna ritenuta d'acconto.

Diversamente, se il debitore esecutato riveste la qualità di sostituto d'imposta, l'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 296 del 18/10/2007 ha ritenuto che al versamento della ritenuta d'acconto

debba provvedere il prof. delegato nel momento in cui preleva dal ricavato dalla vendita l'importo dovutogli, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Quindi, il prof. delegato, *in nome e per conto del debitore esecutato*, dovrà operare e versare la ritenuta con il modello F24, inviandone copia quietanzata a quest'ultimo affinché provveda agli adempimenti fiscali conseguenti; infatti, il prof. delegato, non essendo menzionato tra i soggetti sostituti di imposta nell'art. 23 del D.P.R. n. 600/73 (tra i quali dal 2006 è incluso anche il curatore fallimentare e il commissario liquidatore), non dovrebbe assolvere a tali obblighi.

Natura ed eventuale fatturazione delle somme assegnate con il provvedimento di delega

In sede di nomina a Custode e/o Prof. delegato può essere prevista o meno la liquidazione di un acconto sul compenso dell'ausiliario, nonché, talvolta, di un fondo spese per le operazioni di pubblicità, in caso di delega alla vendita.

La natura delle somme assegnate al prof. delegato è rinvenibile nell'ordinanza di delega, e alla sua identificazione ne conseguono diversi risvolti di natura pratica e applicativa. Ovviamente, qualora non sia liquidato alcunché a titolo di acconto sul compenso¹², *nulla quaestio*.

Diversamente, la liquidazione dell'acconto sul compenso del Prof. delegato e del Custode impone all'ausiliario di individuare il soggetto nei confronti del quale emettere la relativa fattura, con tutte le implicazioni che ne conseguono (ritenuta d'acconto, recapito della fattura, ...).

¹² È auspicabile che vi sia una diffusa sensibilità dei Tribunali nel liquidare un acconto sul compenso, atteso che il Prof. delegato, come del resto anche il Custode, sono tenuti a svolgere tutta una serie di attività che comportano un notevole investimento in termini di tempo, oltre che – sovente – di struttura interna all'uopo formata. In difetto della liquidazione di un acconto sul compenso, tale attività verrebbe remunerata e ristorata dopo un considerevole lasso di tempo (che può tradursi anche in anni), intercorrente tra la data di nomina e il momento nel quale, a progetto di distribuzione approvato e non opposto, vengono materialmente eseguiti i pagamenti.

Ebbene, se con riferimento all'acconto liquidato in favore del Custode Giudiziario vi è sostanziale omogeneità di prassi in tema di fatturazione dell'acconto del compenso in quanto la stessa avviene – di norma – in capo al creditore procedente che versa le somme direttamente al soggetto incaricato, con riferimento all'acconto sul compenso liquidato al Prof. delegato alla vendita si assiste a operatività differenti, sia nella modalità della sua corresponsione, sia nell'individuazione del destinatario della relativa fattura.

Infatti, in taluni casi detto compenso viene chiesto direttamente dal Prof. delegato al creditore procedente, con accredito diretto sul conto corrente personale e fatturazione in capo al medesimo creditore.

Ciò detto, in tema di liquidazione e fatturazione delle spese e degli acconti sul compenso degli ausiliari, occorre effettuare alcune considerazioni onde comprendere a pieno le diverse implicazioni.

Come anticipato, ai sensi dell'art. 95 c.p.c., le spese sostenute dal creditore procedente sono poste a carico di colui il quale ha subito l'esecuzione in forza del fatto che la loro refusione avverrà mediante utilizzo dell'attivo realizzato dalla vendita del bene pignorato.

Tuttavia, nei casi di infruttuosità o estinzione della procedura le stesse (*i.e.* l'acconto sul compenso del Prof. delegato, le spese di pubblicità, ecc...), potrebbero restare a carico del procedente, salvo diversa imputazione contenuta nella relativa ordinanza di estinzione.

Sicché, dal momento che le condizioni testé richiamate sono eventuali e non note al momento della liquidazione dell'acconto del compenso dell'ausiliario del Giudice, sotto il profilo fiscale pare corretto emettere la fattura relativa al solo acconto sul compenso nei confronti del creditore procedente, consentendogli in ogni caso quantomeno la detraibilità dell'Iva eventualmente assolta.

Talvolta, alcuni Tribunali prevedono nell'ordinanza di delega una anticipazione al prof. delegato, a carico del creditore procedente (o, in mancanza, di uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo), a titolo di fondo spese necessario per l'espletamento delle attività delegate (pubblicità e altre spese vive di procedura).

In tal caso è agevole sostenere che non deve essere rilasciato alcun documento a valore fiscale, anche se molto spesso gli istituti di credito procedenti richiedono l'emissione di un documento giustificativo (fattura del prof. delegato) per procedere al versamento del fondo spese. Secondo taluni Tribunali le somme assegnate al prof. delegato hanno "esclusiva natura" di fondo spese per l'espletamento delle attività delegate; ne consegue che, a fronte di tali somme, non deve essere rilasciato alcun documento a valore fiscale e il prof. delegato non sarà tenuto ad emettere fattura (nei confronti del creditore precedente o di chi materialmente provvede al versamento) all'atto della costituzione della provvista né all'atto della liquidazione delle spese da parte del GE. La sola fattura che verrà emessa dal prof. delegato sarà quella prodotta al termine delle attività delegate, dopo aver ottenuto la liquidazione da parte del GE del compenso spettante e delle spese eventualmente anticipate; il prof. delegato emetterà fattura finale dando solo evidenza degli onorari liquidati dal GE (imponibili ai fini iva).

Nel caso in cui nel provvedimento di liquidazione venga data evidenza di un residuo di fondo spese da reintegrare a favore del prof. delegato, unitamente agli onorari verranno riportate in fattura anche le maggiori spese da questi anticipate, con esclusione da iva ex art.15, comma 1, n.3), D.P.R. n. 633/72.

In ultima ipotesi, si può verificare il caso in cui nell'ordinanza di delega si assegni al prof. delegato il versamento di una provvista "mista" per spese e compensi su di un conto dedicato alla procedura dal quale il Prof. delegato è preventivamente autorizzato a prelevarne parte a titolo di acconto sul compenso liquidato, con fatturazione del solo acconto sul compenso in capo i) chi al creditore precedente, ii) chi al debitore esecutato in forza del fatto che il prelievo è effettuato da fondi della procedura, iii) chi al Tribunale.

In linea generale, comunque, si è dell'avviso che il fondo in questione non debba essere consegnato direttamente al prof. delegato in quanto in tal caso non si rientra né nella disciplina di cui all'art. 15, co. 1, n. 3), DPR n. 633/1972, non trattandosi di *anticipazioni effettuate* e – come ovvio – per le quali non vi è ancora documentazione a supporto,

né tantomeno si rientra nella disciplina di cui all'art. 3 del Decreto del Ministero delle Finanze del 31.10.1974, non trattandosi di somme date in deposito indistinto.

Diversamente, nel caso in cui fosse liquidato il testé citato deposito indistinto sia a titolo di compenso che a titolo di spesa da sostenere direttamente nelle mani del Prof. delegato, quest'ultimo resta obbligato alla fatturazione nel termine di 60 giorni dalla costituzione del fondo (ex art. 3, D.M. 31.10.1974), con annotazione a parte delle spese sostenute e attribuzione della differenza quale acconto sul compenso.

Tale ultima modalità, pare una complicazione – fors'anche inutile – rispetto al prelievo del solo compenso dal fondo intestato alla procedura esecutiva all'uopo costituito dal creditore precedente.

Prassi operative

Alla luce di quanto appena detto è evidente l'esigenza – molto sentita da parte degli operatori del settore – di coordinare quanto disciplinato dalla normativa tributaria con quanto accade nella prassi dei vari Tribunali.

A tal fine viene presentata un'indagine empirica, condotta su un numero limitato di circoscrizioni territoriali, che, seppur senza pretese di completezza ed esaustività, offre interessanti spunti di riflessione sulle tendenze operative dei Tribunali stessi.

In particolare, sono state analizzate le prassi operative dei Tribunali di: Bergamo, Castrovillari, Catanzaro, Como, Fermo, Massa, Milano, Napoli, Napoli Nord, Pisa, Potenza, Prato, Santa Maria Capua Vetere, Torre Annunziata, Trani, Treviso, Urbino e Venezia; in merito: all'acconto del Prof. delegato alla Vendita, all'acconto del Custode Giudiziario, all'incasso dell'acconto sul compenso del Prof. delegato, all'incasso dell'acconto sul compenso del Custode, all'individuazione del destinatario della fattura del compenso del Prof. delegato nell'ipotesi di infruttuosità/estinzione, all'individuazione del destinatario della fattura del compenso del Custode nell'ipotesi di infruttuosità/estinzione, Infruttuosità/estinzione Destinatario fattura compenso Custode,

all'individuazione del destinatario della fattura di Liquidazione saldo del Prof. delegato e all'individuazione del destinatario della fattura di Liquidazione saldo del Custode Giudiziario.

Tribunale	Prassi acconto del Delegato alla Vendita	Prassi acconto del Custode Giudiziario	Incasso dell'acconto sul compenso del Delegato	Incasso dell'acconto sul compenso del Custode	Infruttuosità/ estinzione Destinatario fattura compenso Delegato	Infruttuosità/ estinzione Destinatario fattura compenso Custode	Liquidazione saldo Delegato Destinatario fattura	Liquidazione saldo Custode Giudiziario Destinatario fattura
Bergamo	n.d.	Acconto fatturato al creditore precedente		Accredito diretto sul conto corrente del Custode da parte del creditore precedente	n.d.	Creditore precedente	n.d.	n.d.
Castrovillari	Non è previsto acconto	Acconto fatturato al creditore precedente		Accredito diretto sul conto corrente del Custode da parte del creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente
Catanzaro	Acconto fatturato al creditore precedente	Acconto fatturato al creditore precedente	Accredito diretto sul conto corrente del Delegato da parte del creditore precedente	Accredito diretto sul conto corrente del Custode da parte del creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente
Como	Non è previsto acconto	Non è previsto acconto			Creditore precedente	Creditore precedente	Debitore	Debitore
Fermo	Non è previsto acconto. Solo fondo spese non fatturabile				Tribunale	n.d.	n.d.	n.d.
Massa	Non è previsto acconto	Non è previsto acconto			n.d.	n.d.	Debitore	Debitore
Milano	Non è previsto acconto	Non è previsto acconto			n.d.	n.d.	Debitore	Debitore
Napoli, Napoli nord, Santa Maria Capua Vetere, Torre Annunziata	Acconto fatturato al creditore precedente	Acconto fatturato al creditore precedente	Accredito diretto sul conto corrente del Delegato da parte del creditore precedente	Accredito diretto sul conto corrente del Custode da parte del creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente	Debitore	Debitore
Pisa	Acconto fatturato al creditore precedente	Acconto fatturato al creditore precedente	Accredito diretto sul conto corrente del Delegato da parte del creditore precedente		Debitore	Debitore	Debitore	Debitore
Potenza	Non è previsto acconto	Acconto fatturato al creditore precedente		Accredito diretto sul conto corrente del Custode da parte del creditore precedente	Tribunale	Tribunale	Tribunale	Tribunale
Prato	Non è previsto acconto	Non è previsto acconto			Creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente	Creditore precedente
Trani	Non è previsto acconto. Solo fondo spese che alcuni non fatturano e altri si. Non c'è prassi univoca	Non è previsto acconto. Solo fondo spese che alcuni non fatturano e altri si. Non c'è prassi univoca			Creditore precedente	Creditore precedente	Debitore	Debitore
Treviso	Acconto fatturato al creditore precedente, all'esecutato o al Tribunale. Non c'è prassi univoca	Fattura al creditore precedente o al Tribunale	Prelievo da parte dei fondi versati sul conto corrente della procedura da parte del creditore precedente	Accredito diretto sul conto corrente del Custode da parte del creditore precedente	Creditore precedente o Tribunale	Creditore precedente o Tribunale	Debitore o Tribunale	Debitore o Tribunale
Urbino	Acconto fatturato al creditore precedente	Acconto fatturato al creditore precedente	Accredito diretto sul conto corrente del Delegato da parte del creditore precedente	Accredito diretto sul conto corrente del Custode da parte del creditore precedente	Creditore precedente	n.d.	Debitore	n.d.
Venezia	Non è previsto acconto	Non è previsto acconto			Creditore precedente	Creditore precedente	Debitore	Debitore

L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO NEL TRASFERIMENTO DEL BENE PIGNORATO E NEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

A cura di Erika Capobianco e Pamela Pennisi

Come già esposto nel presente lavoro, l'Amministrazione finanziaria si è espressa più volte¹³ per attribuire al prof. delegato alcuni adempimenti relativi all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), non solo quando il debitore sia irreperibile. Secondo gli Uffici, infatti, la titolarità limitata del bene da parte del debitore esecutato è di per sé sufficiente per rendere l'ausiliario del Giudice obbligato a tutti gli adempimenti fiscali cui è tenuto il debitore (emissione fatture, versamento dell'IVA, eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento).

L'Iva nel trasferimento del bene pignorato

Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni pignorati oggetto di esecuzione è assoggettato a imposizione indiretta, ossia al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale, nel rispetto del principio generale di alternatività IVA - Imposta di Registro¹⁴.

¹³ circolare del ministero delle finanze n. 6 del 17/1/1974, risoluzione n. 158/E dell'11 novembre 2005, risoluzione n. 62/E del 16/5/2006, risoluzione n. 105/E del 21 aprile 2009.

¹⁴ in caso di esenzione IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale mentre, il caso di applicazione dell'IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa.

In tema IVA l'art. 1 D.P.R. del 26 ottobre 1972, n. 633 statuisce che l'imposta "si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni...omissis" ma è l'art. 10 co.1, n.8-bis del D.P.R. n. 633/1972¹⁵ che inquadra l'operazione specifica di trasferimento di un immobile in un regime generale di esenzione da IVA e con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro.

Vi è da dire che è consentito al debitore di optare per l'applicazione dell'IVA e che esistono anche alcune specifiche ipotesi di eccezione al regime di esenzione che vedono il trasferimento di proprietà del bene pignorato soggetto ad IVA in via obbligatoria.

In tema di termine per esercitare l'opzione IVA è bene precisare che per i trasferimenti ordinari di immobili, la cessione di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione ai sensi dell'art. 6 co. 1 DPR 633/72 mentre nel caso di esecuzione forzata la **circolare 16 maggio 2006, n. 62/E ritiene applicabile l'art. 6 co. 2 DPR 633/72** secondo cui "in deroga al precedente comma l'operazione si considera effettuata a) per le cessioni di beni per atto di pubblica autorità all'atto del pagamento del corrispettivo"; pertanto, se la cessione si considera comunque effettuata al momento del versamento del corrispettivo, si dovrebbe ritenere che il debitore esecutato abbia la possibilità di esercitare questa facoltà l'imposizione IVA fino a quel momento. È evidente che questa tempistica renderebbe incerto il prezzo di vendita poiché esporrebbe l'aggiudicatario a dover integrare il versamento in un qualsiasi momento e renderebbe incompleti i meccanismi pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c., il tutto con notevoli ripercussioni sulle propensioni degli aggiudicatari ad acquistare beni pignorati.

Si ritiene, pertanto, che una prassi consigliata possa essere quella secondo cui il prof. delegato assegni un termine al debitore esecutato per esercitare il diritto di opzione e che tale termine coincide con l'inizio

¹⁵Come completamente riscritto dall'art.9 del D.L. 83/2012, convertito, con modifiche, nella Legge 134/2012.

delle operazioni pubblicitarie e indichi nell'avviso di vendita che il prezzo è da intendersi "Oltre IVA se dovuta".

Iva e/o registro: alternative e casi specifici

In base alla veste giuridica del debitore esecutato e alla classificazione dell'immobile trasferito sarà individuato il tributo da corrispondere.

1 - Debitore esecutato persona fisica non titolare di p.iva

Manca il requisito soggettivo IVA di cui all'art. 1 D.P.R. del 26 ottobre 1972, n. 633, pertanto l'operazione è da qualificarsi come fuori campo Iva.

Le imposte dovute:

- Registro (2% se trattasi di prima casa non di lusso – e la disciplina sarà trattata al paragrafo 4 - e del 9% per tutte le altre tipologie di immobili, con min. 1.000,00 euro),
- Ipotecaria in misura fissa di 50,00 euro
- Catastale in misura fissa di 50,00 euro.

N.B: L'imposta di registro dovuta non potrà comunque essere inferiore a 1.000,00 euro.

2 - Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione

Abitativo¹⁶ – esenzione IVA ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972

¹⁶ E' considerato ad uso abitativo "... ogni fabbricato destinato a dimora delle persone e delle loro famiglie, cioè strutturalmente idoneo ad essere utilizzato come alloggio stabile di singole persone o di nuclei familiari, a nulla rilevando la circostanza che lo stesso sia abitativo in via permanente o saltuario" (circolare agenzia entrate n. 26/E del 1 giugno 2016). Pertanto, rientrano in tale definizione i fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale A, con esclusione dei fabbricati di tipo A/10. È considerato, invece, immobile strumentale quello "utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore" (circolare agenzia entrate n. 26/E del 1 giugno 2016). La strumentalità può essere per natura o per destinazione: per natura, riferita a quei beni che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa

- Registro (2% se trattasi di prima casa non di lusso e del 9% per tutte le altre tipologie di immobili abitativi, con min. 1.000,00 euro),
- Ipotecaria in misura fissa di 50,00 euro,
- Catastale in misura fissa di 50,00 euro.

Eccezioni:

- Opzione esercitata.
- Fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio.
Iva 4% se prima casa (non di lusso), 10% per fabbricati Tupini e per abitazioni non di lusso (e altri casi specifici), 22% per abitazioni di lusso,
Imposta di registro in misura fissa pari ad euro 200,00,
Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di euro 200,00 per ciascuna.

Strumentali (per destinazione¹⁷ e per natura¹⁸) - esenzione IVA ex art. 10 n. 8-bis e 8-ter del D.P.R. 633/1972

- Registro in misura fissa pari a euro 200,00,
- Ipotecaria 3% con min. 200,00 euro,
- Catastale 1% con min. 200,00 euro.

utilizzazione senza radicali trasformazioni (accatastati nelle categorie B, C, D, E, ed A/10); per destinazione, sono quei beni utilizzati esclusivamente nell'esercizio dell'impresa commerciale.

17 Sono «fabbricati strumentali per destinazione» quelli direttamente utilizzati, quali unico impiego, per l'esercizio dell'attività dell'impresa da parte del possessore, nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali, indipendentemente dalla loro natura o dalle loro caratteristiche.

18 Sono «fabbricati strumentali per natura» quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato.

Sono classificati nelle categorie catastali A 10 (uffici e studi privati), B collegi, biblioteche, ecc C (cantine, box, magazzini, ecc D (teatri, ecc ed E (stazioni per servizi pubblici, edifici pubblici, ecc.).

La Circ. Min. 1 3 2007 n 12 /E specifica che rientrano tra i beni strumentali le aree attrezzate con sovrastante impianto di autolavaggio, classificate nella categoria D/ 7 o C/ 3 se dotate di attrezzature semplici.

Eccezioni:

- Opzione esercitata.
- Fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio.
Iva 10% per fabbricati Tupini e del 22% se l'aggiudicazione è successiva agli interventi di recupero e negli altri casi,
Imposta di registro in misura fissa pari ad euro 200,00,
Imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% (con min. euro 200,00 per ciascuna imposta).

3 - Debitore esecutato esercente altra attività d'impresa o arti e professioni

Abitativo – esenzione IVA ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972

- Registro (2% se trattasi di prima casa non di lusso e del 9% per tutte le altre tipologie di immobili abitativi, con min. 1.000,00 euro),
- Ipotecaria in misura fissa di 50,00 euro,
- Catastale in misura fissa di 50,00 euro.

Strumentali - esenzione IVA ex art. 10 n. 8-bis e 8-ter del D.P.R. 633/1972

- Registro in misura fissa pari a euro 200,00,
- Ipotecaria 3% con min. 200,00 euro,
- Catastale 1% con min. 200,00 euro.

Eccezioni:

Opzione esercitata: Iva 22%, Imposta di registro in misura fissa pari ad euro 200,00, Imposta ipotecaria 3% e imposta catastale 1% (con min. euro 200,00 per ciascuna imposta).

4 - Tassazione dei terreni.

Non sono soggette ad IVA:

Le cessioni dei terreni effettuati al di fuori dell'esercizio di impresa, arti e professioni (indipendentemente dalla sua natura: non edificabile, edificabile, agricolo etc.),

Le cessioni dei terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria – anche agricoli (art. 2 co. 3 lett. C DPR 633/72) anche se realizzate da soggetti IVA.

L'unico caso in cui la cessione è soggetta ad IVA si verifica quando il terreno è edificabile e il cedente è un soggetto passivo IVA.

- IVA: imponibile con aliquota 22%
- imposta di registro: misura fissa € 200,00
- imposta ipotecaria: misura fissa € 200,00
- imposta catastale: misura fissa € 200,00

Focus: Reverse Charge

Il meccanismo di inversione contabile previsto dall'articolo 17, comma 6, lettera a-bis), D.P.R. 633/1972 non si applica a quelle cessioni a favore di privati o nei casi ordinaria imponibilità IVA (es. imprese di costruzione/ristrutturazione che cedono immobili entro 5 anni dall'ultimazione).

Il presupposto soggettivo per la sua applicazione è che l'operazione avvenga tra soggetti passivi di imposta mentre il presupposto oggettivo è che la cessione di fabbricati abitativi e strumentali o di porzioni di fabbricato di cui ai numeri 8-bis) e 8-ter) del primo comma dell'articolo 10 sia soggetto ad IVA per opzione dell'impresa cedente (esecutata).

Le indicazioni operative prevedono che il cedente (l'esecutato o il prof. delegato in nome e per conto dell'esecutato) emetta la fattura senza esporre IVA indicando "inversione contabile ex art. 17 co. 6 lett. A-bis DPR 633/72"; l'acquirente (aggiudicatario) integra la fattura al ricevimento della stessa, indicando aliquota e imposta relativa e la annotata nel registro IVA acquisti e vendita e gli obblighi di versamento imposta sono a carico dell'aggiudicatario.

Il versamento dell'iva

L'obbligo del versamento IVA è posto a carico del prof. delegato dall'Amministrazione finanziaria che, con risoluzione del 19 giugno 2006 n. 84, precisa che:

Se il debitore è reperibile l'imposta dovuta dovrà essere versata mediante modello F24, utilizzando gli ordinari codici tributo relativi all'IVA del mese di riferimento (600X per mese);

Se è irreperibile, l'imposta dovuta dovrà essere versata con codici tributo specifici, cioè 6501 - utilizzabile unicamente dai professionisti delegati - dovrà essere esposto nella colonna "importi a debito versati" della "Sezione Erario". Inoltre, nella colonna "anno di riferimento" dovrà essere indicato l'anno in cui è avvenuta la vendita dell'immobile cui si riferisce il versamento, espresso nella forma "AAAA".

Per quanto riguarda le scadenze di versamento il riferimento è la circolare n. 105/E del 21 aprile 2009 che indica che *lo stesso dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 100, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui l'operazione si considera compiuta e l'iva esigibile* e che vi è la possibilità di applicare il ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del D. Lgs 18 dicembre 1997, n. 472.

Volendo cercare di capire operativamente come si traduce questo obbligo di versamento, ci si chiede se è il caso di far versare direttamente all'esecutato l'importo a titolo di IVA da parte dell'aggiudicatario ma questo potrebbe scontrarsi con la necessità che il prof. delegato attesti l'avvenuto versamento del saldo prezzo, comprensivo di IVA, e quindi di incamerare direttamente la procedura tutte le somme.

Il prof. delegato potrebbe, allora, trasferire alla società l'importo e comunicare di procedere al versamento dell'IVA (a mezzo PEC) con i codici ordinari ma questo non esonera il prof. delegato nel caso in cui il debitore esecutato non proceda.

Il problema operativo, tuttavia, esiste ed è fondato soprattutto nel momento in cui il debitore esecutato vanta un credito IVA nei confronti dell'Erario e intende compensarlo con l'IVA incamerata per la vendita delegata. Quali sono le sanzioni per il prof. delegato qualora questo

credito si riveli inesistente? Sembra potersi ritenere che nessuna sanzione gravi sul prof. delegato visto che la compensazione rappresenta un modo di pagamento dell'IVA e posto che gli obblighi contabili e dichiarativi IVA restano a carico dell'esecutato (risoluzione agenzia entrate n. 120 del 1 giugno 2007).

Sanzioni per tardivo versamento e ravvedimento operoso

Qualora la violazione si verifichi il mancato versamento dell'imposta IVA, la sua regolarizzazione è un onere del Prof. delegato.

Vale la pena ricordare che ai sensi dell'art. 10-ter, D. Lgs. 74/2000 «È punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque non versa, entro il termine per il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta successivo, l'imposta sul valore aggiunto dovuta in base alla dichiarazione annuale, per un ammontare superiore a euro duecentocinquanta mila per ciascun periodo d'imposta».

In tal caso, tuttavia, benché sia onere del Prof. delegato provvedere al versamento dell'IVA, la titolarità dello stesso rimane al Debitore Esecutato, e pertanto, solo su di lui potranno gravare le sanzioni penali.

L'articolo 13 del D. Lgs. n. 471/97 prevede, in caso di omesso versamento dell'IVA, una sanzione amministrativa pari al 30% dell'imposta non versata o versata in ritardo. Tuttavia, è possibile usufruire dei benefici offerti dall'istituto del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 472/97, godendo di riduzioni delle sanzioni amministrative.

In particolare, la sanzione è ridotta a:

1/10 del minimo, se il ravvedimento avviene entro 30 giorni dalla scadenza;

1/9 del minimo, se il ravvedimento avviene entro 90 giorni dal termine di presentazione della dichiarazione;

1/8 del minimo, se il ravvedimento avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui la violazione è stata commessa;

1/7 del minimo, se il ravvedimento avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui la violazione è stata commessa;

1/6 del minimo, se il ravvedimento avviene oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui la violazione è stata commessa;

1/5 del minimo se il ravvedimento avviene dopo il processo verbale di constatazione.

La regolarizzazione deve avvenire mediante modello F24, intestato al Debitore Esecutato, indicando:

Per l'imposta non pagata, il codice tributo di riferimento dell'imposta non pagata (ad es. 6501) e l'anno di riferimento in cui è avvenuta l'irregolarità; la sanzione ha come codice tributo 8904, da inserire nella sezione Erario e l'anno di riferimento è quello in cui è avvenuta l'irregolarità mentre gli interessi hanno come codice tributo 1991, da inserire nella sezione Erario e l'anno di riferimento è quello in cui è avvenuta l'irregolarità (l'interesse va dalla data originaria del versamento).

SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	rateazione/ragione/ prov./mesi rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA	6031		2010	4.000,00	
RITENUTE ALLA FONTE	1991		2010	54,90	
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI	8904		2010	120,00	

Il rimborso dell'iva delle spese ex art.2770 cc nel progetto di distribuzione

Il prof. delegato è tenuto a predisporre il progetto di distribuzione che sarà discusso all'udienza fissata dal G.E. e potrà essere oggetto di osservazioni da parte del debitore e dei creditori.

Il creditore procedente ha anticipato le spese di procedura (acconto compenso al custode, spese di pubblicità, compenso dell'esperto stimatore etc.) e di queste, che ricadono nella tutela dell'art. 2770 c.c., chiederà la restituzione. Tuttavia, l'IVA relativa a queste spese potrebbe essere stata detratta nelle liquidazioni periodiche del creditore

precedente e, per questo motivo, non rimasta effettivamente a carico di quest'ultimo.

Il prof. delegato dovrà, dunque, chiedere al creditore di precisare quale regime IVA adotta e se ha detratto l'imposta sulle spese del processo esecutivo che sono state registrate nella sua contabilità.

Nel caso in cui il creditore non dichiari nulla o se dichiara che ha detratto l'IVA, questa non potrà essere rimborsata dal prof. delegato che dovrà escluderla dagli importi da rimborsare ex art. 2770 c.c.

Se, invece, come spesso capita per gli istituti di credito, l'IVA non è detraibile al 100%, questa sarà rimborsata dal prof. delegato al creditore che l'ha anticipata, poiché la stessa è trattata alla stregua di un costo.

CAPITOLO 4

LE IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DEL BENE: AGEVOLAZIONI E CANCELLAZIONI DELLE FORMALITA'

A cura di Silvia Piccari e Andrea Stoppelli

Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni oggetto della procedura di vendita forzata si perfeziona mediante il decreto di trasferimento, il quale deve essere assoggettato ad imposizione indiretta, come esposto al par. 3.

L'imposta di registro si applica “... agli atti soggetti a registrazione e a quelli volontariamente presentati per la registrazione”¹⁹; nei primi si annoverano gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e quelli traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento.

Il *dies a quo* per la registrazione²⁰ del decreto, a cura del prof. delegato, è individuarsi nel giorno del deposito dell'atto presso la cancelleria del Tribunale e della sua annotazione a repertorio e il termine è di sessanta giorni²¹.

Una valutazione preventiva dei costi “fiscali” è necessaria sia per il potenziale aggiudicatario, così che lo stesso possa comprendere il costo complessivo dell'aggiudicazione, sia per il prof. delegato che, al momento dell'aggiudicazione, dovrà comunicare l'ammontare del fondo spese e sarà tenuto a rendere tali indicazioni ad eventuali interessati nella fase antecedente l'udienza di vendita.

¹⁹ Art. 1 D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131.

²⁰ Art. 13 co. 1 bis del D.P.R. 131/1986.

²¹ Art. 67 co. 1 del D.P.R. n. 131/1986.

Per tutti i casi in cui vi è alternatività IVA/registro si rimanda al paragrafo n. 3, ma occorre approfondire i requisiti per vedere una determinazione agevolata dell'imposta di registro nel caso di cessione terreni o acquisto di immobili prima casa.

a) Imposta di registro per i terreni: avendo già esaminato l'imponibilità IVA, il trasferimento di terreni è soggetto ad imposta di registro e la stessa varia in base alla natura del cessionario (**Tab-1**).

Qualora lo stesso sia coltivatore diretto o imprenditore professionale, iscritto all'Inps ed usufruisce delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina²², il decreto di trasferimento sconterà:

- imposta di registro fissa nella misura di euro 200,00,
- imposta ipotecaria in misura fissa di euro 200,00,
- imposta catastale proporzionale con aliquota dell'1% (minimo euro 200,00).

Se l'aggiudicatario è un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto all'Inps e non sottoposto alle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (con un minimo di euro 1.000,00), con un'eccezione che la vede salire al 15% per i terreni agricoli e relative pertinenze, se gli acquirenti non sono imprenditori agricoli a titolo principale.

Infine, se il bene oggetto di esecuzione forzata è un terreno "edificabile" e il soggetto esecutato è un privato, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a:

- imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (minimo euro 1.000,00),
- imposta ipotecaria catastale nella misura fissa di euro 50,00 cadauna.

²² La piccola proprietà contadina si ha quando la figura del lavoratore agricolo viene a coincidere con quella dell'imprenditore agricolo.

Alternativamente, se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

- imposta sul valore aggiunto al 22%,
- imposta di registro in forma fissa di importo pari ad euro 200,00,
- imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 200,00 per ciascuna tipologia.

b) L'imposta di registro agevolata per gli acquirenti di fabbricati.

L'aggiudicatario di un bene immobile può fare richiesta, qualora ne ricorrano i requisiti, delle agevolazioni in tema di imposta di registro previste dalle norme fiscali²³ e la richiesta dovrà essere avanzata da quest'ultimo al prof. delegato prima della redazione del decreto di trasferimento, visto che nello stesso dovrà esserne data espressa indicazione.

Agevolazione prima casa

I requisiti per accedere alle agevolazioni per acquisto "prima casa" sono riferibili al tipo di abitazione, di ubicazione della stessa e al soggetto acquirente e devo essere soddisfatti congiuntamente.

Per quanto riferito al tipo di abitazione, l'immobile non deve essere definibile *di lusso* cioè deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile), A/3 (abitazioni di tipo economico), A/4 (abitazioni di tipo popolare), A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare), A/6 (abitazioni di tipo rurale), A/7 (abitazioni in villini), A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi)²⁴.

Per quanto riferito all'ubicazione dell'immobile, lo stesso deve essere ubicato, alternativamente:

²³ Si vedano i requisiti previsti dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al T.U.I.R..

²⁴ non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici) né quelle che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come ad esempio gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

nel territorio del Comune in cui l'acquirente abbia o trasferisca la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto;
nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolga la propria attività (lavoro, studio);
nel territorio del Comune in cui il datore di lavoro dell'acquirente ha la sede o svolge l'attività, se l'acquirente stesso si è trasferito all'estero per motivi di lavoro;
nel territorio italiano nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero.

Per quanto riferito alle condizioni soggettive dell'acquirente, quest'ultimo non deve essere titolare, nemmeno per quote, anche se detenute in regime di comunione legale dei beni, di altre case di abitazione, o di diritti di usufrutto, uso, abitazione sulle stesse, compresa la nuda proprietà, situate nel territorio nazionale, per le quali l'acquirente ha già usufruito delle agevolazioni prima casa. In caso contrario potrà ancora avere accesso alle agevolazioni purché venda gli "altri immobili" entro un anno dalla data dell'atto. Inoltre, l'acquirente, al momento del rogito, non deve essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà o di usufrutto, uso o abitazione su altre case di abitazione ubicate nello stesso comune nel quale l'immobile è acquistato, a meno che si proceda alla vendita entro un anno.

Si precisa che la titolarità di una quota con persone diverse dal coniuge non è ostativa all'applicabilità dell'aliquota del 2% e che nel caso di requisiti posseduti solo da uno dei coniugi in comunione legale, l'agevolazione spetta per il 50%, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti²⁵.

Inoltre, se la dichiarazione di possidenza dei requisiti viene resa solo da uno dei due coniugi l'agevolazione spetta per il 50%, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge che ha reso la dichiarazione²⁶.

²⁵ Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E

²⁶ Agenzia delle Entrate, Fisco e Casa: Acquisto e Vendita, Guide Fiscali, L'agenzia informa, 2015.

È bene segnalare i **casi particolari** in cui si può comunque accedere alle agevolazioni:

- Acquisto reiterato di quote sullo stesso immobile: qualora il titolare di una quota di diritti immobiliari, acquistato usufruendo delle agevolazioni, proceda all'acquisto di un'ulteriore quota dello stesso immobile, può giovare dell'agevolazione tributaria, purché ricorrano le altre condizioni previste dalla specifica normativa agevolativa²⁷.
- Acquisto di casa di abitazione 'non di lusso' in corso di costruzione: in presenza di tutti i requisiti previsti, l'agevolazione spetta anche all'acquirente di immobile in corso di costruzione di un appartamento che non abbia, una volta ultimato, caratteristiche di lusso.
- Acquisto di appartamenti contigui e ampliamento: l'agevolazione 'prima casa' spetta anche in caso di acquisto contemporaneo di immobili contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici c.d. 'prima casa', sempreché detto acquisto sia finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa.

Ovviamente il beneficio spetta, purché sussistano tutti i requisiti e le condizioni previste dalla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR.

Per poter fruire dell'agevolazione, l'immobile risultante dalla riunione delle unità immobiliari acquistate con le agevolazioni, dovrà essere accatastato nelle categorie agevolabili di cui al punto 1.

Decadenza delle agevolazioni

L'aggiudicatario decade dalle agevolazioni ottenute nei seguenti casi:

- dichiarazioni false rese nell'atto di acquisto della prima casa
- cessione dell'immobile (vendita o donazione) prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto, senza che entro l'anno

²⁷ Circolare 29 maggio 2013 n. 18/E

successivo sia stato acquistato un altro immobile a titolo di abitazione principale;

- mancata vendita, entro un anno dalla data dell'atto, dell'immobile acquistato precedentemente con le agevolazioni prima casa;
- mancato trasferimento della residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto.

È importante precisare che riguardo all'atto contenente un'unica disposizione, che si realizza, nel caso di vendita tra i medesimi soggetti, ad esempio di più beni immobili, anche soggetti ad aliquote diverse, l'imposta minima trova applicazione una sola volta qualora l'imposta proporzionale calcolata su ciascun bene risulti inferiore alla misura minima di euro 1.000.

Tale principio appare coerente con i chiarimenti forniti con la circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, con la quale è stato chiarito che nel caso in cui si determinino tante imposte proporzionali tali da non raggiungere, tutte insieme, la misura fissa, si applica un'unica imposta fissa.

Pertinenza dell'abitazione

Le agevolazioni per la prima casa spettano anche per l'acquisto di pertinenze, limitatamente a una sola di esse per ciascuna categoria catastale:

- cantine, soffitte, magazzini e locali di deposito (categoria C/2);
- autorimesse, rimesse, stalle scuderie (categoria C/6);
- tettoie, chiuse o aperte (categoria C/7).

L'acquisto potrà avvenire anche con atto separato²⁸.

Quando uno degli immobili sopra indicati può dirsi pertinenza?

Presupposti fondamentali per la sussistenza del cd. vincolo pertinenziale sono due: l'elemento soggettivo, rappresentato dalla volontà effettiva di creare un vincolo di strumentalità e complementarità

funzionale tra due beni, e l'elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale corrente tra la cosa principale e quelle accessorie. Non spetta l'agevolazione se la pertinenza non può essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, come nel caso in cui il bene pertinenziale sia ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso (circolare n.38/E del 12/8/2005).

Credito d'imposta – riacquisto

Non si decade dall'agevolazione qualora si alieni, nel quinquennio successivo all'acquisto²⁹, l'abitazione acquisita con i benefici prima casa e si proceda, entro un anno, ad acquistare un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale.

In questo caso il contribuente avrà diritto al riconoscimento di un credito di imposta per il riacquisto della prima casa pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato, in base all'articolo 7, comma 2, della legge n. 448/1998.

Mentre per l'acquisto della prima casa il legislatore ha previsto un importo minimo di 1.000 euro per il versamento dell'imposta di registro, nel caso di riacquisto non è previsto un importo minimo.

Il credito d'imposta riconosciuto non può essere superiore all'imposta dovuta sul secondo acquisto.

Ad esempio, se per il primo immobile sono state corrisposte imposte pari a 3.000 euro e per il secondo le imposte sono pari a 2.000 euro, il credito d'imposta sarà al massimo pari a 2.000 euro. Per usufruire del credito è necessario che il contribuente manifesti tale volontà al prof. delegato prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento in modo da inserire tale fattispecie nell'atto, specificando se intenda utilizzare tale credito in detrazione dell'imposta di registro dovuta; il contribuente, infatti, potrà scegliere di utilizzare il credito d'imposta anche in forme diverse (es. in diminuzione dell'Irpef

²⁹Nota II-bis co. 4, art. 1 Tariffa Parte I del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

dovuta o in compensazione con altri tributi ma non con l'IVA né con imposta di bollo e tassa ipotecaria).

La disciplina del prezzo valore

L'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 stabilisce che *“in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del TUR, è fatta salva l'applicazione dell'articolo 39 del D.P.R. n. 600/1973, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato TUR, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito”*. Con la richiamata disposizione, è stato stabilito, dunque, che in presenza di determinati requisiti di natura soggettiva ed oggettiva e di specifiche condizioni, la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per i trasferimenti di immobili abitativi, è costituita dal 'valore catastale', a prescindere dal valore di aggiudicazione (*sistema del prezzo valore*).

Con la sentenza n. 6 del 15 gennaio 2014 la Corte Costituzionale ha rilevato che la previsione dettata dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 è costituzionalmente illegittima “nella mancata previsione – a favore delle persone fisiche che acquistano a seguito di procedura espropriativa o di pubblico incanto – del diritto potestativo, al contrario riconosciuto all'acquirente in libero mercato, di far riferimento, ai fini della determinazione dell'imponibile di fabbricati ad uso abitativo in materia di imposte di registro, ipotecarie e catastali, al valore tabellare dell'immobile”.

In considerazione della decisione della Corte, si precisa, dunque, che il sistema di determinazione della base imponibile del prezzo-valore trova applicazione, ricorrendone le condizioni, anche con riferimento

ai trasferimenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, di cui all'articolo 44 del TUR³⁰.

I presupposti per l'applicazione della regola del prezzo-valore sono:

- cessioni soggette ad imposta di registro in misura proporzionale (escluse quindi, le cessioni soggette ad IVA) nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva³¹.
- cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze. Vale anche per gli acquisti di abitazioni e relative pertinenze in assenza dei benefici prima casa. Non sono previste limitazioni di sorta, pertanto, la possibilità di avvalersi di tale regola può riguardare anche abitazioni qualificabili "di lusso".

Anche per l'applicazione del prezzo-valore è necessaria una specifica richiesta dell'acquirente resa al Prof. delegato, che andrà inserita nel Decreto di Trasferimento.

In ogni caso le parti devono indicare nel Decreto di Trasferimento il prezzo di aggiudicazione.

Il prezzo valore consiste, dunque, nell'applicazione dell'imposta di registro al valore catastale che **per** gli immobili abitativi e relative pertinenze si calcola moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%, per un coefficiente pari a 110, se prima casa, e pari a 120, negli altri casi di

³⁰ Circolare 21 febbraio 2014 n. 2/E

³¹ Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali, Agenzia delle Entrate Aprile 2017

fabbricati di categoria A e C (esclusi A/10 e C/1)³²; sul valore così calcolato vanno applicate le aliquote dell'imposta di registro, catastale e ipotecarie, che variano in base al caso specifico.

Il sistema prezzo-valore si applica all'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e anche se effettuato con atto separato), a condizione che la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale, che sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale e che nell'atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.

Prassi di alcuni uffici relative al diniego alla richiesta di agevolazioni in caso di presenza di abusi edilizi

Nell'ambito delle vendite delegate accade spesso che gli immobili presentino abusi, anche gravi.

Si segnala la prassi di alcuni Uffici che negano l'ammissione ai benefici fiscali richiamando l'art. 49 DPR 380/2001 secondo cui gli interventi abusivi realizzati in assenza o in contrasto con un titolo edilizio, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali.

Tuttavia, non tutti gli abusi edilizi comporterebbero questa non ammissibilità ma solo quelli che riguardano violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte.

L'art. 50 co. 1 DPR 380/2001 prevede una deroga a questa disposizione così consentendo il riconoscimento delle agevolazioni nel caso sia stato rilasciato provvedimento di sanatoria e anche se si è in attesa del rilascio dello stesso, allegando al decreto di trasferimento copia della domanda corredata dalla prova del pagamento delle somme dovute e solo se il provvedimento definitivo sia presentato entro sei mesi dalla data in cui si ottiene la comunicazione del Comune di riferimento.

³²I coefficienti sono stati determinati ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5, del D.P.R. n. 131 del 1986 e successive modifiche.

Dunque, l'aggiudicatario deve, una volta che il Giudice ha firmato il decreto di trasferimento, avanzare domanda in sanatoria (come previsto dall'art. 46 DPR 308/2001) e trasmetterla al professionista delegato che la invierà all'ufficio insieme al decreto per la relativa quantificazione della imposizione fiscale.

Tuttavia, vi è da indicare che mentre l'art. 46 consente all'aggiudicatario di presentare domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria, il termine per il pagamento delle imposte di trasferimento del bene (registro, ipotecaria e catastale) è di 60 giorni dall'annotazione al repertorio del decreto in cancelleria, quindi si ritiene che, per evitare di incorrere in sanzioni tributarie e contestualmente ottenere le agevolazioni, l'aggiudicatario debba considerare tale ultimo termine per provvedere a presentare la domanda in sanatoria.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Con il termine formalità pregiudizievoli si fa riferimento nella prassi a quelle trascrizioni o iscrizioni che sono astrattamente idonee ad impedire l'acquisto del bene espropriato all'aggiudicatario o comunque a limitare o gravare il diritto a quest'ultimo trasferito.³³

L'articolo 586 c.p.c., rubricato "Trasferimento del bene espropriato" statuisce che *"Avvenuto il versamento del saldo prezzo, il giudice dell'esecuzione può ... pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato ... ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento"*³⁴. Il giudice dell'esecuzione opera,

³³ Dall'esame degli art. 2919, 2913, 2914, 2915 e 2916 del codice civile si può sostenere che non sono di regola formalità pregiudizievoli quelle eseguite dopo la trascrizione del pignoramento in quanto in opponibili all'aggiudicatario.

³⁴ Periodo inserito con il D. Lgs 14 marzo 2005, n. 35.

dunque, sui beni espropriati e, una volta che abbia accertato quali siano le ipoteche e i pignoramenti gravanti sugli stessi, ne ordina la liberazione da ogni vincolo.

È evidente, dunque, che la *ratio legis* sottesa alle disposizioni del suddetto articolo risiede nell'interesse dell'aggiudicatario ad acquisire l'immobile espropriato libero da vincoli, che hanno esaurito la loro funzione a seguito della vendita forzata, in particolare, l'estinzione dell'ipoteca trova il suo fondamento nell'art. 2878 codice civile numero 7³⁵.

Pertanto, al fine di trasferire all'aggiudicatario il bene libero da vincoli, gli adempimenti a cura del prof. delegato concernono:

- la trascrizione del decreto di trasferimento,
- la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

La trascrizione del decreto di trasferimento è disposta al fine di dar pubblicità al trasferimento del bene e ai fini della continuità delle trascrizioni. Il prof. delegato, dunque, dovrà estrarre, dal fascicolo telematico, copia conforme³⁶ del decreto di trasferimento e provvedere alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

In merito i costi per la trascrizione del decreto di trasferimento sono dovuti:

- Euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria³⁷,
- Euro 59,00 a titolo di imposta di bollo³⁸,
- Euro 35,00 a titolo di imposta ipotecaria³⁹

³⁵ "con la pronunzia del provvedimento che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato e ordina la cancellazione delle ipoteche".

³⁶ D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, art. 18 (L-R) co. 2: "

L'autenticazione delle copie consiste nell'attestazione di conformità con l'originale scritta alla fine della copia, a cura del pubblico ufficiale autorizzato, il quale deve altresì indicare la data e il luogo del rilascio, il numero dei fogli impiegati, il proprio nome e cognome, la qualifica rivestita nonché apporre la propria firma per esteso ed il timbro dell'ufficio. Se la copia dell'atto o documento consta di più fogli il pubblico ufficiale appone la propria firma a margine di ciascun foglio intermedio. ... "

³⁷ C.f.r. n. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/1990.

³⁸ C.f.r. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo – D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.

³⁹ C.f.r. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. N. 347/1990.

Si precisa che qualora l'atto sia soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale nulla è dovuto per la trascrizione del decreto di trasferimento, viceversa, qualora in sede di registrazione l'imposta di registro è dovuta in forma fissa in quanto si opta per assoggettare l'atto ad IVA si devono liquidare le imposte come sopra indicate.

In tema di cancellazione delle formalità si è detto che il Giudice ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, se queste non sono imputabili ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ex art. 580, oltre la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

In riferimento ai tempi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, non vi è una norma che indica un termine entro cui devono essere effettuate le cancellazioni, da operarsi dopo la trascrizione del decorso non essendo più necessario attendere i termini per la proponibilità di opposizioni né acquisire copia del decreto di trasferimento uso annotazioni rilasciata dalla cancelleria.

L'Agenzia del Territorio⁴⁰ ritiene che le annotazioni debbano essere eseguite entro novanta giorni dalla richiesta, tuttavia, il decreto di trasferimento è un provvedimento definitivo, pertanto, il conservatore non può sottrarsi all'obbligo di cancellazione dei gravami in esso contenuto, né pretendere attestazioni sull'avvenuta carenza di opposizioni⁴¹. Con riguardo ai costi relativi alla cancellazione o restrizione di una trascrizione di seguito si elencano distinguendo il caso di cancellazione totale o di cancellazione parziale.

Per la cancellazione **totale** di un'iscrizione sono dovuti:

- Euro 59,00 a titolo di imposta di bollo⁴²,
- Euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria⁴³,

⁴⁰ *Provvedimento del 25 giugno 2010 dell'Agenzia del Territorio, recante il regolamento di attuazione dell'art. 2 della legge 7 Agosto 1990, n. 241.*

⁴¹ *Corte di Cassazione, Sezioni Unite sentenza del 17 novembre-14 dicembre 2020, n. 28387.*

⁴² *Art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo – D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.*

⁴³ *n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/1990.*

- 0,5% (con un importo minimo di euro 200,00) dell'importo per cui l'ipoteca è iscritta a titolo di imposta ipotecaria; dall'imposta dovuta si deduce l'imposta proporzionale che sia stata eventualmente pagata per eventuali antecedenti restrizioni⁴⁴.

Per la cancellazione **parziale** di un'iscrizione sono dovuti:

- Euro 59,00 a titolo di imposta di bollo,
- Euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria,
- 0,5% (con un minimo di euro 200,00), fino a concorrenza della somma garantita da ipoteca, sul valore degli immobili liberati a titolo di imposta ipotecaria. Nel caso di ipoteca c.d. volontaria iscritta a garanzia di un finanziamento a medio lungo termine erogato da un istituto di credito, invece, la cancellazione non è assoggettata ad imposta ipotecaria e di bollo, ma esclusivamente a tassa ipotecaria di euro 35,00⁴⁵.

Si precisa che in caso di c.d. ipoteca giudiziale/legale la cancellazione sconta, oltre alla tassa ipotecaria ed all'imposta di bollo, l'imposta ipotecaria dello 0,50%, con un minimo di euro 200,00. In quest'ultima ipotesi la base imponibile cambia se:

- l'ipoteca non è iscritta esclusivamente sul bene oggetto di aggiudicazione: si tratterà di una restrizione e la base imponibile sarà il minor valore tra quello del credito garantito e quello dell'immobile liberato (prendendo come riferimento il valore di aggiudicazione e non il c.d. "prezzo valore"),
- l'ipoteca è iscritta esclusivamente sull'immobile oggetto di aggiudicazione: la base imponibile sarà l'importo del credito poiché si tratterà di una cancellazione totale.

Infine, si segnalano alcune formalità particolari:

- la trascrizione del sequestro conservativo: se a margine della stessa, ex art. 156 disp. att. c.p.c., sia stato annotato il

⁴⁴ n. 13 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/1990.

⁴⁵ Ex art. 15 D.P.R. del 29/09/1973, n. 601.

provvedimento di condanna, convertito poi in pignoramento, può essere ordinata la cancellazione;

- la trascrizione del sequestro conservativo: se a margine della stessa non sia stata apposta la suddetta annotazione, può esserne ordinata la cancellazione,
- trascrizione delle domande giudiziali: non si può ordinare la cancellazione⁴⁶,
- trascrizione della domanda di divisione giudiziale: la vendita avrà luogo dinanzi al giudice istruttore della divisione e da quest'ultimo sarà emesso l'ordine di cancellazione della trascrizione.

⁴⁶ Cassazione civile, Sez. I, Sentenza 10/09/2003, n. 13212: *“in sede di trasferimento all’aggiudicatario del bene immobile espropriato, in esito ad esecuzione individuale o concorsuale, il giudice ha il potere di disporre la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, ma non anche della trascrizione della domanda giudiziale, con la quale un terzo abbia preteso la proprietà od altro diritto reale sul bene medesimo”*.

CAPITOLO 5

ILLUSTRAZIONE DEL CASO PRATICO DI FATTURAZIONE PER NOME E PER CONTO DI TERZI

A cura di Erika Capobianco e Diego Del Bondio

Stanti gli obblighi a carico del custode/prof. delegato circa l'emissione della fattura per i canoni percepiti dalla procedura o per l'avvenuto trasferimento dell'immobile pignorato, esponiamo un esempio di fatturazione elettronica per conto terzi, cioè in nome e per conto del debitore esecutato in ossequio agli art. 6, co. 2, lett. a) e art. 21 co. 1 D.P.R. 633/72, secondo cui *“per ciascuna operazione imponibile il soggetto che effettua la cessione del bene o la prestazione del servizio emette fattura o ...ferma restando la sua responsabilità, assicura che la stessa sia emessa...per suo conto da un terzo...”*.

La fattura deve contenere questa annotazione *«fattura emessa dal Prof. delegato/Custode, Dott/Avv....., proc. Esecutiva RGE ... ai sensi e per gli effetti della Ris. 158/2005 Agenzia Entrate»*.

Per la numerazione non vi è nessuna indicazione ma è opportuno che essa avvenga proseguendo nella numerazione dei documenti emessi fino alla data di riferimento da parte dell'esecutato, qualora vi sia collaborazione da parte di quest'ultimo con la procedura esecutiva e con i professionisti che operano per essa; nell'ipotesi in cui il debitore esecutato non collabori con la procedura rendendosi irreperibile, il custode dovrà procedere comunque all'emissione della fattura in nome e per conto dell'esecutato stesso ma avvalendosi di una serie distinta per la numerazione e mantenendo sempre la progressività nell'emissione dei vari documenti (es. 1T, 2T etc.).

Come noto, dal 1/1/2019 tutte le fatture emesse, a seguito di cessioni di beni (e prestazioni di servizi) effettuate tra soggetti residenti o stabiliti in Italia, sono elettroniche, sia per le cessioni (o le prestazioni) tra operatori IVA (Business to Business), sia per le cessioni/prestazioni da un operatore IVA verso un consumatore finale (Business to Consumer), salvo esenzioni espressamente previste dalla norma.

Il prof. delegato deve emettere la fattura in formato xml per conto dell'esecutato e trasmetterla attraverso il **proprio canale telematico** al Sistema di Interscambio (SDI) dell'Agenzia delle Entrate (FAQ dell'agenzia entrate n. 101 del 19/07/2019), e questo indipendentemente dal regime fiscale del prof. delegato stesso.

Il canale telematico di invio della fattura elettronica a SdI non determina alcun effetto sulle liquidazioni IVA del prof. delegato, è solo un canale attraverso cui inviare le fatture elettroniche a SdI.

Focus - Passaggi pratici di emissione fattura per conto terzi.

1. Accesso all'area riservata del prof. delegato con le sue credenziali Fisco On Line.

Info e Assistenza

Fatture e Corrispettivi

A partire dal 30 marzo se devi richiedere il Contributo a fondo perduto previsto dal DL "Gosleggi" e operi per lo stesso o come incaricato, Tutore o per conto di un contribuente che ti ha delegato al servizio di consultazione e acquisizione delle fatture elettroniche e dei loro duplicati informati accedi sotto. Se invece operi per conto di un contribuente che ti ha delegato al cassetto fiscale accedi a Entrate - FiscoOnline. Per saperne di più consulta l'area tematica.

Codice fiscale / Codice Entrate:

Password: Codice P.I.E.:

Ricorda Codice fiscale / Codice Entrate

Accedi

Entra con SPID Entra con CE Entra con CNS

Fatture e Corrispettivi

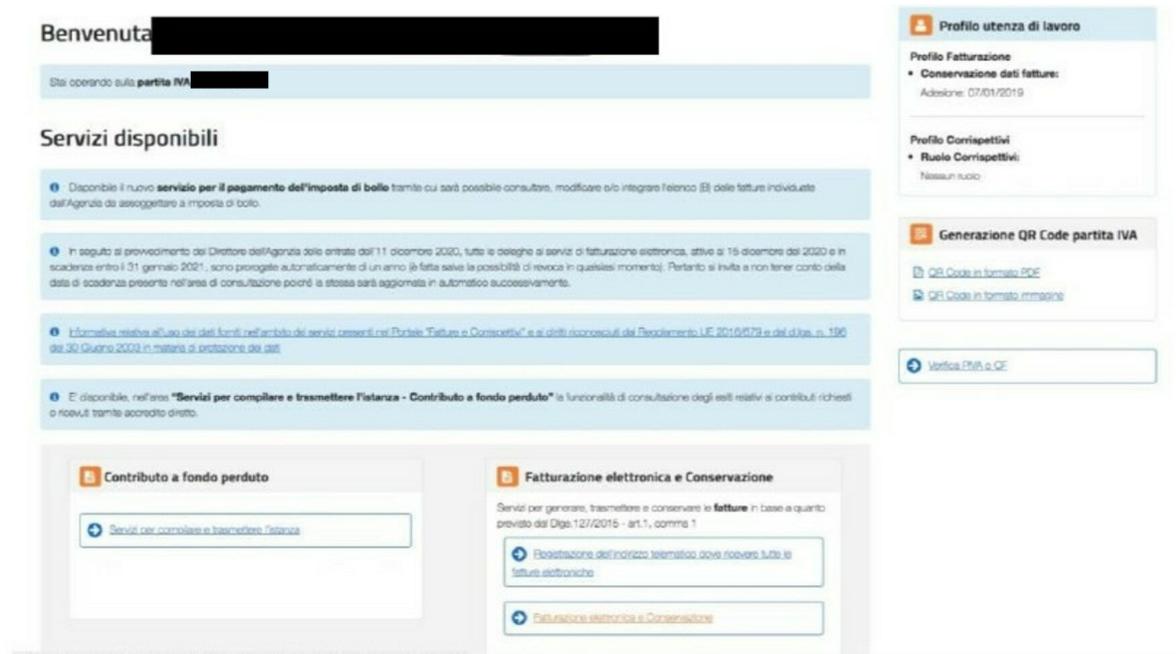
2. Selezionare “Me stesso”



1 Utenza di lavoro



3. Accesso ai servizi disponibili > Fatturazione elettronica e corrispettivi



4. Seleziona Fattura ordinaria

← torna a Fatture e Corrispettivi Info e Assistenza

Fatturazione elettronica e Conservazione

Utente per conto [redacted] Esci

Cambia utenza di lavoro Notifiche

Home fatturazione Generazione Trasmissione Conservazione

Generazione

Crea nuovo file

Seleziona il tipo di fattura:

- Fattura ordinaria ?
- Fattura semplificata ?
- Fattura PA ?

Riprendi ultimo file

Crea una nuova fattura a partire dall'ultima che hai compilato o completa una fattura parzialmente generata.

→ Riprendi ultimo file ?

Importa da file XML

Importa una fattura, anche se compilata parzialmente, in formato XML.

Scegli file: nessuno selezionato

Importa

Trasmissione

Scegli il file dal tuo computer e invialo al Sistema Ricevente.

→ Invia il file

Conservazione

Conserva le tue fatture elettroniche o richiedi l'esibizione delle fatture che hai inviato al sistema di conservazione.

→ Accedi alla sezione conservazione

Funzionalità di supporto

- Personalizza la fattura
- Visualizza PDF fattura
- Controlla fattura
- Sigilla fattura
- Accreditare il canale

Generazione da template

- Fattura carturante ?

5. Cliccare su "I miei dati"

Fattura ordinaria

I miei dati Cliente Dati della fattura Verifica dati

InfoAssistenza

I miei dati

Identificativi fiscali

Partita IVA* Codice fiscale:

IT [redacted] [redacted]

Denominazione:

[redacted]

Nome: Cognome:

[redacted] [redacted]

Regime fiscale prevalente*
Regime forfettario (art.1, c.54-89, L. 190/2014)

Indirizzo* Numero civico:

[redacted] [redacted]

CAP* Comune* Provincia:

80129 NAPOLI Napoli

Nazione*
Italia

Salva i miei dati Pulisci i miei dati

Altri dati:

- Identificativi fiscali
- Titolo
- Codice EORI
- Albo professionale
- Stabile organizzazione
- Iscrizione REA
- Contatti
- Riferimento amministrazione
- Rappresentante fiscale
- Terzo intermediario o Soggetto emittente
- Soggetto emittente
- Gruppo Iva

6. Inserire i dati dell'esecutato al posto de "i miei dati"

I miei dati

Identificativi fiscali

Partita IVA: IT [redacted] Codice fiscale: [redacted]

Denominazione: ESECUTATO SRL

Nome: [redacted] Cognome: [redacted]

Regime fiscale prevalente*: Ordinario

Indirizzo: VIA ESPROPRIO Numero civico: 9

CAP: 80129 Comune: NAPOLI Provincia: Napoli

Nazione: Italia

Altri dati:

- Identificativi fiscali
- Titolo
- Codice EORI
- Albo professionale
- Stabile organizzazione
- Iscrizione REA
- Contatti
- Riferimento amministrazione
- Rappresentante fiscale
- Terzo intermediario o Soggetto emittente
- Soggetto emittente
- Gruppo Iva

Soggetti emittenti

Soggetto emittente: Terzo

Attenzione: impostare nella sezione "I miei dati" i dati del mandante/intermediario non presenti nei dati di cui si è già avvalso in fattura.

7. Inserire come cliente l'aggiudicatario

Cliente

Identificativi fiscali

Partita IVA: IT [redacted] Codice fiscale: [redacted]

Recupero Dati Anagrafici e di Registrazione

Denominazione: AGGIUDICATARIO SRL

Nome: [redacted] Cognome: [redacted]

Indirizzo: VIA DECRETO Numero civico: 11

CAP: 80128 Comune: NAPOLI Provincia: Napoli

Nazione: Italia

Codice destinatario: 000000 PEC destinatario:

Altri dati:

- Identificativi fiscali
- Titolo
- Codice EORI
- Stabile organizzazione
- Rappresentante fiscale

Codice della Partita IVA (Cliente) non presente in Anagrafe Tributaria

8. Inserire la descrizione della fattura

Dati della fattura InfoAssistenza

Tipo documento* Regime fiscale valido per la fattura che si sta generando: ?

Numero documento* ? Data documento* Divisa* ?

Beni e servizi + Aggiungi

Linea	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale	Aliquota IVA	Natura	Dettaglio	Modifica	Elimina
1	IMMOBILE DI CUI A DECRETO N. ...	1,00	1,00	1,00	22%		Dettaglio	Modifica	Elimina

Riepilogo importi per aliquota

Aliquota IVA	Natura	Imponibile	Imposta	Spese accessorie	Arrotondamento	Esigibilità IVA	Rif. normativo
22%		1,00	0,22	0,00	0,00		

L'importo totale documento calcolato automaticamente dal sistema è **1,22**
Attenzione: per riportare in fattura questa informazione occorre valorizzare il campo sottostante **Importo totale documento**

Importo totale documento: ?

Arrotondamento: ?

Altri dati:

- Beni e servizi
- Riepilogo importi per aliquota
- Dati ritenuta
- Dati bollo
- Dati cassa previdenziale
- Sconto maggiorazione
- Causale
- Articolo 73
- Dati ordine acquisto
- Dati contratto
- Dati convenzione
- Dati ricezione
- Dati fatture collegate
- Dati SAL
- Dati DOT
- Dati trasporto
- Fattura principale
- Dati veicoli
- Dati pagamento
- Allegato

9. Visualizza riepilogo

Visualizza riepilogo

Verifica dati InfoAssistenza

[Espandi tutte le voci](#) [Comprimi tutte le voci](#) [Modifica](#)

Tipo documento: **Fattura**

Numero documento: **1T**

Data documento: **27/04/2021**

Divisa: **EUR**

Regime fiscale valido per la presente fattura: **Ordinario**

I miei dati Modifica

Partita IVA: **IT [REDACTED]**

Codice fiscale: **[REDACTED]**

Denominazione: **ESECUTATO SRL**

Regime fiscale prevalente: **Ordinario**

Sede

Indirizzo: **VIA ESPROPRIO**

Numero civico: **9**

CAP: **80129**

Comune: **NAPOLI**

Provincia: **Napoli**

Nazione: **Italia**

Soggetto emittente: **Terzo**

Cliente Modifica

Partita IVA: **IT 12345678910**

▼ Cliente [Modifica](#)

Partita IVA: IT [REDACTED]
 Codice fiscale: [REDACTED]
 Denominazione: AGGIUDICATARIO SRL

Sede

Indirizzo: VIA DECRETO
 Numero civico: 11
 CAP: 80128
 Comune: NAPOLI
 Provincia: Napoli
 Nazione: Italia

Codice destinatario: 000000
 PEG destinatario:

▼ Beni e servizi [Modifica](#)

Linea	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale	Aliquota IVA	Natura	Dettaglio
1	IMMOBILE DI CUI A DECRETO N.	1,00	1,00	1,00	22%		Dettaglio

▼ Riepilogo importi per aliquota [Modifica](#)

Aliquota IVA	Natura	Imponibile	Imposta	Spese accessorie	Arrotondamento	Esigibilità IVA	Rif. normativo
22%		1,00	0,22				

10. Verificare che nell'ultima schermata "Dati trasmissione" è indicato l'ID trasmittente del prof. Delegato/custode

▼ Altri dati [Modifica](#)

Nessun dato inserito

▼ Allegato [Modifica](#)

Nessun allegato inserito

▼ Dati trasmissione

Id trasmittente: [REDACTED]
 Progressivo invio: 0
 Formato trasmissione: FPR12

Importo totale documento: 1,22 [Modifica](#)
 Arrotondamento:

Codice della Partita IVA (i miei dati) non presente in Anagrafe Tributaria
 Codice fiscale (i miei dati) non presente in Anagrafe Tributaria
 Codice della Partita IVA (Cliente) non presente in Anagrafe Tributaria
 La Partita Iva indicata (i miei dati) ha un anagrafica NON corretta
 La Partita Iva indicata (Cliente) ha un anagrafica NON corretta

⚠ Attenzione: la conferma dei dati è possibile solo a valle della rimozione di tutte le segnalazioni sopra indicate nella compilazione della fattura

L'imposta di bollo

Con particolare riguardo all'imposta di bollo da applicare sulle fatture elettroniche occorre valorizzare il blocco "DatiBollo" con l'importo dell'imposta pari a € 2, che si assolve esclusivamente con la modalità disciplinata dall'articolo 6 D.M. 17.06.2014. I termini per il versamento dell'imposta di bollo sulle fatture elettroniche sono fissati ordinariamente al giorno 20 del mese successivo al trimestre di riferimento: 20/4 per il primo trimestre, 20/7 per il secondo trimestre, 20/10 per il terzo trimestre ed infine 20/1 per l'ultimo trimestre dell'anno precedente. Per il pagamento si può utilizzare il servizio che l'A.F. mette a disposizione del debitore nella sua area riservata.

I termini dell'emissione della fattura elettronica

Ai sensi dell'art. 21 DPR 633/1972 la fattura elettronica deve essere emessa entro 12 giorni dall'effettuazione dell'operazione determinata ai sensi dell'articolo 6 comma 2, lett. a) del DPR 633/1972, derogando, al principio generale, secondo cui le cessioni di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione se riguardano beni immobili e nel momento della consegna o spedizione se riguardano beni mobili, stabilisce che

«l'operazione si considera effettuata (...) per le cessioni di beni per atto della pubblica autorità (...) all'atto del pagamento del corrispettivo».

Questa indicazione dell'Agenzia Entrate, tuttavia, va in contrasto con il fatto che il decreto di trasferimento può essere emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo e qualora (come spesso accade) tra i due eventi dovessero intervenire più di 12 giorni, il Prof. delegato sarebbe tenuto ad emettere fattura prima della firma del decreto di trasferimento. Se il Giudice, poi, ritiene di non firmare il decreto e revocare l'aggiudicazione, nasce il problema di aver già emesso un documento fiscale per un evento che non avverrà mai.

Sembra il caso di procedere all'approfondimento relativamente a un termine diverso per l'emissione della fattura, infatti, in deroga al

termine generale di 12 giorni, l'art. 21, comma 4, lett. a) del DPR 633/1972 consente, per talune operazioni di cessioni di beni e prestazioni di servizi, di emettere fattura entro il giorno 15 del mese successivo a quello di effettuazione delle operazioni (*cd. Fattura differita*).

In particolare la fattura differita è consentita per «*le cessioni di beni la cui consegna o spedizione risulta da documento di trasporto o da altro documento idoneo a identificare i soggetti tra i quali è effettuata l'operazione ed avente le caratteristiche determinate con [decreto del Presidente della Repubblica 14 agosto 1996, n. 472](#)*».

«*Il documento previsto (...) contiene l'indicazione della data, delle generalità del cedente, del cessionario e dell'eventuale incaricato del trasporto, nonché la descrizione della natura, della qualità e della quantità dei beni ceduti*».

Dal tenore letterale della norma, si potrebbe ritenere che il decreto di trasferimento contenga tutte le indicazioni suddette e pertanto, consentirebbe l'emissione di una fattura differita per la vendita dell'immobile. Tuttavia, nelle more della legge, e in mancanza di un'indicazione espressa in tal senso riteniamo opportuno presentare un apposito interpellò in merito.

Scarto della fattura elettronica

Qualora la fattura elettronica venga scartata dal Sistema di Interscambio (SdI), la stessa può essere reinviata, senza sanzioni, entro i 5 giorni dalla data di notifica dello scarto (provvedimento Agenzia delle Entrate del 30 aprile 2018).

Il nuovo invio dovrà tenere conto dell'errore commesso in fase di primo invio, e indicato nella notifica di scarto.

Sanzioni per mancata o tardiva emissione della fattura elettronica

In via preliminare si ricorda che la fattura predisposta e/o inviata al cliente in forma diversa da quella XML ovvero con modalità diverse dal Sistema di Interscambio, si considera non emessa, con l'applicazione delle relative sanzioni.

Inoltre, la mancata o tardiva emissione della fattura nei termini previsti (compreso il caso di fatture scartate dallo Sdl) è soggetta ad una sanzione amministrativa (art. 6 del D.lgs. 471/1997) compresa:

- tra il 90% e il 180% dell'imposta relativa all'imponibile non correttamente documentato (con un minimo di 500,00 euro);
- tra euro 250,00 ed euro 2.000,00 se la violazione non ha inciso sulla corretta liquidazione del tributo (ad esempio quando la fattura viene emessa in ritardo ma prima della liquidazione periodica);
- tra il 5% ed il 10% dei corrispettivi non documentati, quando la violazione è inerente operazioni non imponibili, esenti, non soggette a Iva o soggette all'inversione contabile di cui agli articoli 17 e 74, commi 7 e 8, D.P.R. 633/1972.

Tuttavia, se la violazione non rileva neppure ai fini della determinazione del reddito si applica la sanzione amministrativa da euro 250,00 a euro 2.000,00.

Rimedi alle sanzioni

Il prof. delegato può regolarizzare la violazione tramite l'istituto del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 472/97, godendo di riduzioni delle sanzioni amministrative.

In particolare, la sanzione è ridotta:

a 1/9 del minimo, se il ravvedimento avviene entro 90 giorni da quando è stata commessa la violazione;

a 1/8 del minimo, se il ravvedimento avviene entro un anno dalla violazione;

a 1/7 del minimo, se il ravvedimento avviene entro 2 anni dalla violazione;

a 1/6 del minimo, se il ravvedimento avviene oltre 2 anni dalla violazione;

a 1/5 del minimo, se il ravvedimento avviene dopo il processo verbale di constatazione.

La regolarizzazione deve avvenire mediante:

- Modello F24, intestato al Debitore Esecutato
- Codice tributo 8911, sezione Erario, per sanzione,
- Anno di riferimento, in cui è avvenuta l'irregolarità

SEZIONE ERARIO		codice tributo	circazione/regione/prov./mezz. it.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
IMPOSTE DIRETTE – IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI		8911		2016	50,00		
codice ufficio	codice atto						
TOTALE A					50,00 B		SALDO (A-B)
							50,00

RIFERIMENTI NORMATIVI

D.P.R. 633/72 (testo IVA)
D.P.R. 642/72
D.P.R. 601/73
D.P.R. 131/86 (testo imposta registro)
D.P.R. 917/86
D. Lgs. n. 347/1990
Art. 670 ss. c.p.c
Art. 560 c.p.c.
Art. 586 c.p.c.
Art. 492 c.p.c
Art. 2912, 2919, 2913, 2914, 2915 e 2916 c.c.
Art. 10 n. 8 del D.P.R. n. 633/72
Art. 6 co. 2 lett. a) D.P.R. 633/72
Art. 21 co. 1 D.P.R. 633/72
Art. 6 co. 8 lett. a) D.Lgs. 417/97
Art. 13 della Legge n. 408/1949,
Art. 1 della Legge n. 1493/1962,
Art. 1 della Legge n. 1212/1967
Art. 7, comma 2 Legge n. 448/1998
Art. 1, comma 497, della Legge n. 266/2005
Circolare del ministero delle finanze n. 6 del 17/1/1974
Circolare agenzia entrate n. 43/E del 9 luglio 2007
Circolare agenzia entrate n. 18/E del 29 maggio 2013
Circolare agenzia entrate n. 22/E del 26 giugno 2013
Circolare agenzia entrate n. 26/E del 1 maggio 2016
Circolare agenzia entrate n. 38/E del 12 agosto 2005
Circolare agenzia entrate n. 27/E del 4 agosto 2006
Circolare agenzia entrate n. 12/E del 1 marzo 2007
Circolare agenzia entrate n. 14/E del 17 giugno 2019
Circolare agenzia entrate n. 22/E del 28 giugno 2013
Risoluzione agenzia entrate n. 62/E del 16 maggio 2006
Risoluzione agenzia entrate n. 105/E del 21 aprile 2009

Risoluzione prot. 260293 del 17.1.1991
Risoluzione agenzia entrate n. 120 del 2007
Risoluzione agenzia entrate n. 102 del 17 maggio 2007
Risoluzione agenzia entrate n. 84 del 19 giugno 2006
Risoluzione agenzia entrate n. 195/E del 13 ottobre 2003
Risoluzione agenzia entrate n. 158/E dell'11 novembre 2005
Cass. sentenza n. 22787 del 23 ottobre 2006
Cass. sentenza n. 13212 del 10 settembre 2003
Cass. sentenza n. 20764 del 25 settembre 2006
Cass. ordinanza n. 5737 del 7 marzo 2013
Corte Cost. sentenza n. 6 del 15 gennaio 2014



IL PROFESSIONISTA DELEGATO NOMINATO AUSILIARIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, NELLA SUA VESTE DI CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA, È TENUTO ALLO SVOLGIMENTO DEGLI ADEMPIMENTI FISCALI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ SVOLTA.

STANTE LA LACUNOSITÀ NORMATIVA, L'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA SI È ADOPERATA PER PUBBLICARE RISOLUZIONI E CIRCOLARI AL FINE DI ATTRIBUIRE AL PROFESSIONISTA DELEGATO ALCUNI ONERI DIRETTI A COLMARE L'INADEMPIENZA DEL DEBITORE ESECUTATO CHE, GIÀ PRIVATO DEL SUO PATRIMONIO IMMOBILIARE, FREQUENTEMENTE NON ADEMPIE ALLE PREVISIONI FISCALI.

NASCE COSÌ L'IDEA DEL DODICESIMO "QUADERNO KNOS" REDATTO DALLA COMMISSIONE DI STUDIO UNGDCEC "ESECUZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI" CON LO SCOPO DI FORNIRE UNO STRUMENTO UTILE AL PROFESSIONISTA PER ORIENTARSI NEL PANORAMA NORMATIVO DI RIFERIMENTO.

In collaborazione con:

Astebook
IL SISTEMA CHE Cambia il sistema
WWW.ASTEBOOK.IT



9 788885 506114



FONDAZIONE
CENTRO STUDI
UNGDCEC