

GLI ASPETTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

La legge n°80 del 2005, legge n°263 del 2005 e la legge n°52 del 2006 hanno profondamente innovato la disciplina della procedura esecutiva immobiliare, segnalandosi tra le modifiche più significative quelle sul ruolo del custode giudiziario e dei delegati alla vendita.

In primo luogo, infatti, risultano ampliate le fattispecie in cui è necessario farsi luogo alla nomina di un custode giudiziario.

Prima della riforma, infatti, l'art. 559, co. 2, c.p.c. si limitava a prevedere un'unica ipotesi di sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato, rappresentata dal caso in cui il creditore pignorante o un creditore intervenuto facesse richiesta di nomina di un custode.

Il nuovo testo dell'art. 559 c.p.c. ha introdotto tre nuove fattispecie in cui può essere nominato un custode:

- 1) quando l'immobile pignorato non sia occupato dal debitore, bensì da un terzo, rilevandosi che in tal caso la nomina del custode è obbligatoria;
- 2) quando l'immobile non sia occupato da nessuno;
- 3) in sede di vendita del bene pignorato occupato dal debitore, evidenziandosi che il G.E. potrà omettere di nominare un custode *ad hoc*, qualora ritenga che sia di nessuna utilità la sostituzione del debitore o per la particolare natura dei beni pignorati o per il modesto valore degli stessi, tale da rendere antieconomica la custodia.

In secondo luogo, la modifica dell'art. 559 c.p.c., rubricato "*custodia dei beni pignorati*" e l'art. 591 bis, c.p.c. hanno introdotto la possibilità di delegare il compimento delle operazioni di vendita a un avvocato, un notaio avente preferibilmente sede nel circondario del Tribunale di riferimento o un dottore commercialista.

La riforma del processo esecutivo di espropriazione immobiliare non è stata accompagnata da un intervento sistematico del legislatore fiscale, per chiarire e definire importanti ambiti operativi dell'ufficio del custode giudiziario e del delegato alle vendite.

Pertanto, con la presente relazione ci si propone di esaminare alcune delle criticità in materia fiscale, che emergono sia nel corso della gestione ordinaria dei beni oggetto di custodia giudiziaria, sia durante le operazioni di vendita.

In sintesi, ci si prefigge di esaminare i profili fiscali più rilevanti:

- a) nell'ambito dell'attività di custodia, con particolare attenzione alle imposte concernenti i canoni di locazione e/o delle indennità di occupazione;
- b) nell'ambito della vendita delegata;

- c) per quanto concerne la fatturazione da parte del professionista sia per l'opera prestata come custode, sia come delegato alla vendita.

Preliminarmente, si osserva che nella vicenda espropriativa, finché non si attua la vendita forzata, il debitore esecutato resta per gli effetti fiscali il possessore del bene, essendo il custode un mero detentore.

Quanto evidenziato risulta di primaria importanza per determinare operativamente il regime delle imposte applicabili alla fattispecie.

Quale corollario, infatti, ne discende che i frutti dei beni in custodia, sebbene vincolati alla soddisfazione dei creditori, concorreranno a formare il reddito imponibile del debitore e che lo stesso resterà il soggetto passivo di imposte, quali l'I.M.U., tra i cui requisiti soggettivi è previsto il possesso dell'immobile.

Inoltre, appare opportuno precisare che l'ufficio del custode giudiziario si distingue nettamente da quello del curatore fallimentare, che, al contrario, acquista il possesso di tutti i beni del fallito, con ogni conseguente differenza sul piano della disciplina fiscale.

A) Profili fiscali nell'ambito dell'ufficio di custodia giudiziaria

Il bene immobile assoggettato ad esecuzione forzata può essere occupato dal debitore esecutato, oppure da terzi, segnalandosi le seguenti fattispecie più ricorrenti nella pratica:

- 1) il terzo detiene il bene in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato;
- 2) il terzo detiene il bene in virtù di un contratto di locazione non registrato;
- 3) il terzo detiene il bene in virtù di un contratto di comodato;
- 4) il terzo occupa il bene in virtù di un accordo nullo o invalido;
- 5) il terzo occupa il bene "sine titulo", ossia in assenza di un accordo o nel caso di contratti risolti o scaduti.

Qualora il bene immobile risulti occupato dal debitore esecutato, questi ne conserva giuridicamente il possesso, con ogni conseguenza ai fini del pagamento di imposte quali l'I.M.U. e le ulteriori tasse ed imposte legate a tale condizione, che cederanno a suo carico.

Qualora si verifichi una delle altre fattispecie, procedendo schematicamente, si osserva quanto segue.

Nel caso sub 1), dobbiamo distinguere gli effetti della locazione rispetto:

- alla tassazione del contratto di locazione;
- alle imposte sul reddito generate dai canoni di locazione;
- alle imposte legate al possesso del bene immobile.

Per quanto concerne la tassazione del contratto di locazione, fermo restante l'obbligo di registrazione ai sensi del D.P.R. 131/1986, l'atto può essere assoggettato ad imposta di registro variabile oppure può costituire un'operazione soggetta ad I.V.A.

Normalmente, quando il debitore esecutato è una persona fisica o un ente che contrae la locazione per finalità che non costituiscono operazioni soggette ad I.V.A., il contratto di locazione dovrà scontare l'imposta di registro, in base all'art. 5 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986.

Qualora, invece, il debitore esecutato abbia contratto la locazione nell'ambito di un'operazione soggetta ad I.V.A., il contratto dovrà essere registrato a tassa fissa e sul canone sarà applicata l'I.V.A. secondo legge.

Il custode giudiziario, insieme ai canoni, nell'ambito della propria attività gestoria, dovrà incassare anche l'imposta di registro e l'I.V.A., accantonando il tutto sul conto corrente intestato alla procedura.

L'obbligazione di registrare, liquidare dette imposte, versandole successivamente alla competente Amministrazione Finanziaria, resta in capo al debitore esecutato.

Tale orientamento è conforme a quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 158/E dell'11 novembre 2005, in risposta ad un'istanza di interpello, presentata ai sensi dell'articolo 11 Legge 27 luglio 2000 n. 212.

In particolare, nella fattispecie presa in esame dall'Agenzia delle Entrate, con il proprio interpello, un custode giudiziario, nominato nell'ambito di una procedura di pignoramento immobiliare ed autorizzato dal Giudice a locare i beni oggetto di custodia, chiedeva di conoscere a quali adempimenti tributari, in materia di imposta sul valore aggiunto e imposte dirette, fosse tenuto in relazione all'incasso dei canoni.

La soluzione interpretativa prospettata dal custode limitava la propria attività all'incasso dei canoni di locazione rimanendo, a suo avviso in capo al debitore esecutato lo svolgimento di tutti gli adempimenti tributari connessi.

L'Agenzia delle Entrate nella propria risposta, nonostante la corretta individuazione giuridica della figura del custode e pur ribadendo la veste di soggetto passivo in capo al debitore - tenuto quindi a tutti gli adempimenti relativi alla fase di liquidazione e versamento del tributo, nonché alla presentazione della dichiarazione annuale - era del parere che gli obblighi di fatturazione spettassero al custode giudiziario.

Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, quindi, qualora l'operazione sia soggetta all'imposta, il debitore esecutato, che è di fatto il soggetto passivo d'imposta, è tenuto alla liquidazione, al versamento e alla dichiarazione del tributo.

Obbligato ad emettere la fattura invece, in sostituzione del contribuente (debitore esecutato), sarebbe il custode giudiziario in quanto trattasi di una *“formalità strettamente funzionale alla riscossione dei canoni locatizi, che ... rientra tra i compiti fondamentali del Custode, tenuto a provvedere alla conservazione dei frutti del bene pignorato”*.

Il custode, inoltre, oltre all'importo del tributo incassato, sarebbe tenuto a trasmettere copia della fattura al soggetto esecutato, il quale dovrebbe provvedere, entro quindici giorni dal ricevimento, alla registrazione del documento e agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo.

Tuttavia in ipotesi di irreperibilità del soggetto esecutato l'obbligo del versamento dell'imposta incomberebbe sul custode il quale dovrebbe altresì provvedere a corrispondere la stessa all'Amministrazione Finanziaria.

Dal punto di vista operativo, la numerazione e l'intestazione della fattura emessa dal custode dovrà chiaramente identificare l'esistenza di una procedura esecutiva in corso: es. Fattura n.1/G.E. dott...

A tal proposito deve segnalarsi che risulta tutt'oggi irrisolta l'ulteriore questione concernente la sorte delle somme riscosse dal custode giudiziario quale I.V.A. sui canoni di locazione.

Secondo una prima tesi, l'I.V.A. riscossa dal custode giudiziario andrebbe accantonata anch'essa sul conto corrente della procedura esecutiva e messa a disposizione dei creditori che vi partecipano.

Ne discende, quale corollario:

- 1) che il debitore esecutato dovrebbe fare fronte al pagamento dell'I.V.A. attingendo a risorse personali ulteriori, non potendo attingere dall'I.V.A. riscossa dal custode giudiziario;
- 2) che, in caso di mancato versamento dell'I.V.A. da parte del debitore esecutato, l'erario potrebbe fare valere le proprie ragioni di credito intervenendo nella procedura esecutiva, sempre che ne sussistano i presupposti.

Ad avviso di chi scrive, appare poco convincente che l'I.V.A. riscossa dal custode giudiziario debba rimanere vincolata per il soddisfacimento dei creditori partecipanti alla procedura esecutiva e che, conseguentemente non possa essere versata all'erario.

Invero, nonostante la lacuna normativa, risulta preferibile ritenere che l'I.V.A. riscossa dal custode giudiziario possa essere retrocessa al debitore esecutato per fare fronte al relativo versamento allo Stato, con ciò estinguendo la connessa obbligazione tributaria.

Infatti, a prescindere dal fatto che l'I.V.A. riscossa dal custode giudiziario non concorre a formare il reddito del debitore esecutato, va osservato che, in virtù del suo ufficio, il custode giudiziario – sostituendosi al debitore esecutato che a sua volta è sostituto di imposta – incassa l'I.V.A. in adempimento di una precisa obbligazione tributaria.

Ne consegue che le somme derivanti dall'incasso dell'i.v.a. devono considerarsi ontologicamente destinate allo stato e non ai creditori della procedura.

In altri termini, l'incasso dell'I.V.A. da parte del custode giudiziario avviene in funzione del versamento allo stato, per cui non può essere destinato ad altri scopi, quali il soddisfacimento dei creditori della procedura.

Va, inoltre, osservato, a supporto della tesi ritenuta preferibile, che, qualora il custode giudiziario fosse autorizzato a trattenere l'I.V.A. a beneficio dei creditori partecipanti all'esecuzione, il debitore esecutato verrebbe ingiustamente esposto al rischio delle sanzioni conseguenti il mancato pagamento della suddetta imposta.

Per quanto concerne il reddito generato dai canoni di locazione, questo concorrerà a formare il reddito imponibile del debitore esecutato.

I frutti generati dalla locazione, infatti, sebbene vincolati per le ragioni dei creditori, andranno di fatto a beneficio del debitore esecutato, in quanto gli stessi, insieme al ricavato dalla vendita dell'immobile, serviranno ad estinguere le sue passività, restando, peraltro, fermo il diritto del debitore medesimo alla restituzione delle somme eccedenti il pagamento del creditore procedente, degli eventuali intervenuti e delle spese procedurali.

Si ricorda, inoltre, che a norma dell'art. 17 del D.P.R. 131/1986 devono altresì essere registrate le cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili.

Per quanto riguarda le imposte sui redditi, ogni connesso adempimento e il relativo versamento all'Amministrazione Finanziaria cede a carico esclusivamente del debitore esecutato.

Il custode è, infatti, esentato da ogni attività al riguardo e non è tenuto a svincolare dalla garanzia dei creditori partecipanti all'esecuzione forzata alcuna somma per il pagamento delle suddette imposte sui redditi generati dai canoni di locazione.

Resta fermo, tuttavia, il diritto dell'Amministrazione Finanziaria di intervenire nella procedura per fare valere le proprie ragioni di credito, come appare confermato dall'art. 2752 c.c..

Per completezza di esposizione, si dà atto della possibilità nel caso di locazioni ad uso abitativo che il debitore esecutato abbia optato per il regime della c.d. "*cedolare secca*" di cui al D.lgs. 23/2011.

Sulle imposte quali l'I.M.U., il cui presupposto è collegato <<*al possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa*>>, si osserva quanto segue.

Nel concetto di «*amministrazione e gestione dell'immobile*» oggetto di pignoramento da parte del custode non rientra anche l'obbligo di pagare simili imposte, che presuppongono ad un possesso qualificato del bene, incombendo il relativo obbligo sul debitore esecutato.

L'I.M.U., ad esempio, non grava su chi detiene il bene sulla base di un regolare contratto di locazione o comodato, ma piuttosto sul possessore in virtù di un autentico diritto reale sull'immobile stesso.

Soggetto passivo IMU dovrebbe, pertanto, rimanere il proprietario del bene oggetto di pignoramento (ossia il titolare di un diritto reale sul bene) e ciò fino a quando il presupposto impositivo del possesso non viene a mancare (*rectius*, a migrare nella sfera giuridica dell'assegnatario) per effetto del decreto di trasferimento del bene.

Cosa differente avviene nel caso in cui vi sia un curatore fallimentare: quest'ultimo infatti si sostituisce al fallito che è spossessato completamente del suo patrimonio.

Solo per completezza di esposizione, si osserva che restano a carico del conduttore i tributi comunali sui servizi quali quelli per lo smaltimento dei rifiuti, dandosi atto che attualmente l'intera materia è tutt'oggi al vaglio del Legislatore, essendo in fase di radicali riforme.

Nel caso sub 2) (**contratto di locazione non registrato**) si è in presenza di una fattispecie patologica, dal momento che il D.P.R. 131/1986 impone la registrazione di tutti i contratti di locazione.

Fiscalmente tale situazione può essere regolarizzata attraverso il ravvedimento operoso da parte del contribuente ed eventualmente anche dal custode giudiziario, qualora ne ravvisi la necessità.

Tutte le conclusioni sul trattamento tributario per i contratti di locazione registrati astrattamente valgono anche per l'ipotesi in esame.

Deve sottolinearsi che qualora si sia in presenza di locazioni ad uso commerciale o abitativo la regolarizzazione del contratto di locazione non registrato può risultare particolarmente opportuna, in considerazione degli effetti previsti dalle vigenti norme antielusive di cui all'art. 1, comma 346, L. n. 311/2004 e all'art. 3 del D.lgs. 23/2011 (Legge sulla Cedolare Secca), che rispettivamente possono determinare la nullità del contratto non registrato, oppure la rideterminazione *ex lege* del canone e della durata a condizioni pregiudizievoli per il locatore.

Nel caso sub 3) (**contratto di comodato**) il contratto dovrà essere registrato a tassa fissa, precisandosi che il comodato è un contratto essenzialmente gratuito, per cui non vi potrà essere alcun canone da corrispondere, con ogni conseguenza per quanto concerne l'imposta sui redditi.

Sulle imposte legate al possesso dell'immobile valgono le conclusioni di cui al caso sub. 1).

Nel caso sub 4) (**occupazione in virtù di un accordo nullo o invalido**) si fa presente che il custode potrebbe imbattersi in casi di contratti di locazione nulli, annullabili o inefficaci.

L'ipotesi che potrebbe presumibilmente facilmente verificarsi è quella in cui al contratto di locazione stipulato dopo il 06 giugno 2013 (D.L. 63/2013 convertito in legge il 3 agosto 2013 n. 90), non risulti allegato il Certificato di Prestazione Energetica di cui al D.lgs. 192/2005.

Si osserva che fiscalmente, la fattispecie è irrilevante fino a quando non interviene una sentenza che accerti la nullità o dichiari l'annullamento o l'inefficacia del rapporto.

Infatti, a norma dell'art. 38 del D.P.R. 131/1986 anche tali contratti vanno registrati, salva la possibilità di richiedere la restituzione dell'imposta assolta, quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma.

Nel caso sub 5) (**occupazione "sine titolo"**) si è in presenza di ipotesi in cui il bene immobile in custodia risulti occupato da terzi in assenza di un valido titolo.

In tal caso, il custode dovrà riscuotere l'indennità di occupazione che concorrerà al reddito del debitore esecutato.

Si precisa che il custode avrà l'onere di informare il G.E. di una simile situazione di fatto, sottoponendo allo stesso gli opportuni provvedimenti da adottare che possono consistere sia nelle iniziative per la liberazione dell'immobile, sia per la regolarizzazione dell'occupazione, eventualmente anche attraverso la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

B) Profili fiscali nell'ambito della vendita delegata

Per quanto concerne la tassazione indiretta dei contratti di vendita degli immobili, fermo restando l'obbligo di registrazione in termine fisso, ai sensi del D.P.R. 131/1986, l'imposta di registro può essere in misura fissa o variabile. Accanto all'imposta di registro dovranno essere corrisposte anche l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale. Il pagamento delle imposte ipotecaria e catastale è connesso agli adempimenti collegati alla vendita, rappresentati dalla trascrizione del titolo nei registri immobiliari e dalla voltura catastale.

Tali adempimenti obbligatori oltre a rendere noto ai terzi il passaggio di proprietà di un bene immobile, assumono significativa rilevanza sul piano fiscale.

Inoltre, così come per i contratti di locazione, anche per i contratti di vendita è possibile il contemporaneo assoggettamento dell'operazione all'imposta di registro e all'I.V.A.

Ai fini della presente relazione, occorre evidenziare, quanto segue:

a) i momenti impositivi per:

- l'imposta di registro;
- l'imposta ipotecaria
- l'imposta catastale;

b) la determinazione della base imponibile su cui calcolare le imposte.

c) l'individuazione dei momenti impositivi in caso di assoggettamento ad I.V.A.

a1) Quanto al momento impositivo per **l'imposta di registro**, nell'ambito delle esecuzioni immobiliari, l'obbligo di registrazione sorge all'atto di trasferimento della proprietà del bene, ossia l'emissione del decreto di trasferimento.

La registrazione del decreto di trasferimento dovrà, dunque, avvenire a seguito del deposito presso la Cancelleria del Tribunale.

Più precisamente, l'articolo 13 del D.P.R. n.131/1986 prevede al comma uno che *“ la registrazione degli atti in termine fisso deve essere richiesta entro venti giorni dalla data dell'atto se formato in Italia”*.

Rientrando la vendita coattiva di immobili tra gli atti soggetti a registrazione in termine fisso, la stessa deve quindi essere effettuata tassativamente, entro venti giorni dalla formazione dell'atto. Ai sensi dell'articolo 67, 1° comma del *Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro* *Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro* la data cui fare riferimento, nell'ambito della procedura esecutiva, dovrebbe essere quella di annotazione a repertorio del decreto di trasferimento da parte della Cancelleria. Tuttavia, considerato che obbligato alla registrazione dell'atto, ai sensi dell'art. 591-bis c. 2 c.p.c., è il professionista delegato – tale norma prevede testualmente che il delegato deve provvedere *“...alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione (art. 586) (art. 591-bis secondo comma n. 11)...”* - il momento dal quale decorrono i termini, si ritiene possa essere correlato alla effettiva conoscenza da parte del professionista delegato **del decreto di trasferimento**.

Nella prassi, l'emissione del decreto di trasferimento viene in genere comunicato a cura del Cancelliere e dalla data di tale comunicazione deve ritenersi che decorra il termine per la registrazione, da eseguirsi presso il competente Ufficio della circoscrizione in cui ha sede il Tribunale.

a2) Il momento impositivo per l'**imposta ipotecaria** sorge ogni qualvolta si debbano eseguire le formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione presso i pubblici registri immobiliari.

È appena il caso di rilevare che gli atti soggetti a trascrizione sono quelli di cui all'art. 2643 c.c. s.s. e che, ai fini della presente relazione, risultano espressamente inclusi, al comma 1°, n. 6 dell'art. 2643 c.c., "*i provvedimenti con cui nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari*".

Ai sensi dell'art. 2657 c.c. la trascrizione può essere eseguita solo in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Prescindendo per evidenti ragioni di sintesi dagli effetti della trascrizione rispetto alle vendite forzate, si chiarisce che il decreto di trasferimento costituisce un titolo idoneo alla trascrizione, equiparato alle sentenze.

Relativamente alla trascrizione presso i registri immobiliari, l'art. 6 del D. Lgs. 347/90 prevede che i cancellieri, per gli atti e i provvedimenti soggetti a trascrizione da essi ricevuti o ai quali essi hanno comunque partecipato, devono richiedere l'esecuzione della formalità entro il termine di trenta giorni dalla data dell'atto o del provvedimento ovvero dalla sua pubblicazione se questa è prescritta.

Tenuto conto che ai fini dell'imposta di registro (art. 67 del D.P.R. 131/1986) tali atti devono essere iscritti in un apposito repertorio, si ritiene che, ai fini della trascrizione, il termine dei trenta giorni debba decorrere dalla data di iscrizione a repertorio.

Ai fini del presente lavoro, tuttavia, considerato che l'art. 591-bis, comma 2, n. 11 c.p.c. pone in capo al professionista delegato l'obbligo di provvedere alla esecuzione delle formalità di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché di quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, così come indicate nel decreto di trasferimento, il momento dal quale decorrono i termini deve essere necessariamente correlato alla effettiva conoscenza da parte del professionista dell'esistenza giuridica dell'atto. Ne consegue che il "*dies a quo*" dovrebbe essere quello in cui al delegato viene notificata l'iscrizione dello stesso a repertorio. Per completezza di esposizione, si osserva che a norma dell'art. 591 c.p.c. il professionista delegato alla vendita deve, altresì, provvedere a fare annotare di cancellazione i pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie sul bene oggetto dell'esecuzione, che risulterà, dunque, venduto libero da simili formalità pregiudizievoli.

L'annotazione di cancellazione (o anche solo cancellazione) è quella formalità finalizzata a rendere pubblica l'estinzione del vincolo derivante dal pignoramento o dall'iscrizione ipotecaria e, al pari, delle altre formalità eseguite presso i registri immobiliari sconta l'imposta ipotecaria.

Si osserva che il D. Lgs. 347/90 non ha previsto esplicitamente un termine per provvedere alle formalità di iscrizione, rinnovazione e annotazione, ivi compresa la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

Considerato il disposto dell'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c.. appare opportuno adempiere negli stessi termini previsti per la trascrizione del decreto di trasferimento.

a3) Il momento impositivo per l'**imposta catastale** sorge contestualmente alla richiesta di voltura catastale conseguente il trasferimento (sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso) di immobili o a seguito della costituzione di ipoteche o altri diritti reali quali, ad esempio il diritto di usufrutto, uso o abitazione.

L'art. 7 del D. Lgs. 347/1990 disciplina l'oggetto dell'imposta catastale e, in particolare, stabilisce che l'imposta catastale è dovuta sulle volture catastali, a seguito della modifica dei dati risultanti dal Catasto.

Relativamente ai soggetti tenuti ad effettuare la formalità della voltura catastale e ai termini per il loro espletamento, vale quanto già esposto in relazione alle formalità della trascrizione, iscrizione e annotazione.

b) Sulla determinazione della base imponibile dell'**imposta di registro**, occorre svolgere le seguenti considerazioni di carattere meramente esemplificativo, evidenziandosi che l'intera materia è costellata di deroghe ed eccezioni, connesse a numerose ipotesi di carattere agevolativo.

Il caso delle vendite coattive, è disciplinato dall'art.44 co. 1 del D.P.R. n.131/1986, ove si legge *“Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del c.p.c. della parte già assoggettata all'imposta”*.

Le regole di determinazione della base imponibile dell'**imposta di registro** valgono anche per quelle ipotecaria e catastale, stante quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 2 e 10 del D. Lgs. 347/1990, con la precisazione che, ove l'atto fosse esente da imposta di registro o vi fosse soggetto in misura fissa, la base imponibile delle imposte ipotecaria e catastale sarebbe ugualmente determinata secondo le disposizioni relative all'imposta di registro medesima.

Il rinvio alla disciplina dell'imposta di registro non implica che la base imponibile di ciascuna imposta debba sempre coincidere (dovendo, al contrario, essere determinata in maniera autonoma), ma semplicemente che allo stesso immobile non possa essere attribuita una valutazione diversa ai fini delle tre imposte (Risoluzione Agenzia delle Entrate 5 ottobre 2005 n. 145).

In pratica, per la determinazione della base imponibile da applicare per la liquidazione delle imposte ipotecaria e catastale connesse al decreto di trasferimento, è necessario fare riferimento all'art. 43 e seguenti del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Pertanto, ai sensi dell'art. 44, la base imponibile sarà costituita dal prezzo di aggiudicazione anche per le suddette imposte.

Sempre per completezza di esposizione, ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 347/1990, l'entità dell'imposta ipotecaria dovuta per la formalità di iscrizione, rinnovazione e annotazione, ivi compresa, come abbiamo già avuto modo di chiarire, la cancellazione di pignoramenti e ipoteche, è commisurata all'ammontare del credito garantito, comprensivo di interessi e accessori.

Tenuto conto che l'art. 591-bis, comma 2, n. 11) c.p.c. pone in capo al professionista delegato l'obbligo di provvedere alla esecuzione delle formalità di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché di quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si evidenzia come lo stesso delegato sarà il soggetto tenuto al pagamento delle relative imposte ipotecaria e catastale, che dovranno essere preventivamente messe a disposizione dall'aggiudicatario.

Ai fini dell'esecuzione delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (siano esse relative alla trascrizione o alle annotazioni) e presso il Catasto, con la nota di trascrizione e la voltura, da presentare ai competenti Uffici, dovranno essere, altresì, versate, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 347/1990, le tasse ipotecarie catastali in misura fissa, nonché, ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 642/1972, l'imposta di bollo.

Dal punto di vista operativo, si osserva che le imposte ipotecaria e catastale, assieme all'imposta di registro e agli altri tributi indiretti, ad esclusione dell'imposta di bollo, possono essere versati, mediante utilizzo del Modello F23 e previa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

c) La definizione dei casi in cui si applica l'I.V.A.:

Dopo aver analizzato le imposte derivanti dalla vendita dell'immobile espropriato, occorre precisare che, in presenza di contratti di vendita soggetti ad I.V.A. l'imposta di registro sarà corrisposta a tassa fissa, mentre lì dove non è prevista l'imponibilità I.V.A. l'imposta di registro sarà variabile.

L'assoggettamento all'I.V.A. e la sua differente trattazione, dipenderà dalla natura del bene oggetto della vendita coattiva, ossia :

- 1) Immobile ad uso abitativo;
- 2) Immobile ad uso strumentale;
- 3) Terreno.

Nel caso sub 1) (**immobili ad uso abitativo**) si precisa che “.... viene considerato a 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 abitato in via permanente o saltuario” (Circ. Min. 17 aprile 1981 n. 14/330342) e inoltre che “.... la distinzione tra immobili ad uso abitativo e di immobili strumentali deve essere operata esclusivamente con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. Nella categoria degli immobili abitativi rientrano pertanto i fabbricati classificati o classificabili nella categoria “A”, con esclusione dei fabbricati di tipo “A10” “ (Circolare Agenzia delle Entrate 4 agosto 2006 n. 27).

Pertanto la Circolare dell'A. E. n.27/2006 ha chiarito che gli immobili ad uso abitativo sono tutti i fabbricati classificati o classificabili nella categoria “A” con esclusione dei fabbricati di tipo A/10, mentre sono ad uso strumentale tutti gli immobili classificati o classificabili nelle categorie B,C,D,E, ed A10.

Ai sensi dell'art. 10, n. 8 bis del DPR 633/72, modificato dal **decreto legge n.83 del 2012**, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati diverse da quelli strumentali sono soggetti al regime **“naturale” di esenzione dall'I.V.A.**, così come sono sempre esenti da I.V.A. gli immobili di categoria diversa dall'uso abitativo i cui proprietari siano persone fisiche non titolari di partita I.V.A.

Vi sono delle eccezioni di seguito elencate:

- a) Cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione;
- b) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- c) cessione poste in essere dalle stesse imprese anche oltre i 5 anni, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Ciò quindi che è evidentemente cambiato è il regime I.V.A. per le imprese costruttrici, mentre per gli operatori economici diversi vige il regime di esenzione da I.V.A.

Appare assolutamente opportuno evidenziare che anche alle vendite in sede di esecuzione forzata, è applicabile, sussistendone tutti i presupposti di legge, il regime agevolato cosiddetto "*prima casa*", di cui all'art.1 della Tariffa Parte I, allegata nel D.P.R. 131/86.

Nel caso sub 2) (**immobili ad uso strumentale**) ai sensi dell'art. 43 comma 2 Testo Unico Imposte sui Redditi si considerano strumentali, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo, "*gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto dall' art. 77, comma 1. Si considerano, altresì, strumentali gli immobili di cui all'ultimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 62 per il medesimo periodo temporale ivi indicato.*"

Si tratta di immobili classificati o classificabili nelle categorie "B", "C", "D", "E" e "A10".

Con l'entrata in vigore del d.l. n. 223 del 4 luglio 2006, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, anche la vendita degli immobili strumentali soggiace ad un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto.

Il **decreto legge n.83 del 2012** ha, inoltre, introdotto anche in questo caso alcune eccezioni. Restano, infatti, assoggettate ad I.V.A. le seguenti fattispecie così come previsto dall'art. 10 n. 8 *ter* D.P.R. 633/1972 e, precisamente:

- a) cessioni effettuate da imprese costruttrici o di ristrutturazione entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- b) cessioni per le quali il cedente nel relativo atto abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Si segnala come, con la nuova disciplina, le cessioni di fabbricati strumentali per natura, imponibili per obbligo di legge, sono solo quelle poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati, entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

In tutti gli altri casi, le cessioni di immobili strumentali sono esenti da IVA, fermo restando il diritto del soggetto cedente di optare per l'imponibilità nell'atto di cessione.

Le cessioni di fabbricati strumentali imponibili (per obbligo di legge o su opzione) sono assoggettate ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura ordinaria o, in particolare ipotesi, nella misura del dieci per cento (esempio n°127-undecies e 127-quinquiesdecies) della tabella A, parte III, allegata al DPR n.633 del 1972.

L'entrata in vigore della nuova disciplina IVA si applica alle cessioni di fabbricati (abitativi e strumentali) effettuate a decorrere dal 26 giugno 2012, data di entrata in vigore del decreto legge n.83 del 2012, ovvero, nel caso di cessione di alloggi sociali, effettuate dalla data di entrata in vigore della legge di conversione n.134 del 2012 (12 agosto 2012).

Nel caso sub 3) (**terreni**) è prevista l'assoggettabilità all'imposta sul valore aggiunto in caso di cessione di terreni edificatori, così come previsto dall'art. 2 comma 3 lettera c) D.P.R. 633/1972.

Per quanto concerne l'obbligo di pagamento dell'imposta, fermo restando che il debitore esecutato resta soggetto passivo del rapporto tributario, si segnala che l'Amministrazione Finanziaria, con la Circolare del 19/06/2006 n.84, ha introdotto l'assunto che il custode utilizzando il Mod. F24 con il codice 6501 "IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., di beni immobili oggetto di espropriazione forzata", possa provvedere al relativo versamento.

Agevolazione prima casa e credito d'imposta

Le vendite coattive possono beneficiare dell'agevolazione prima casa prevista dalla Nota 2 bis dell'art. 1 della Tariffa parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131. La richiesta di tale agevolazione, normalmente avanzata con l'offerta o con l'istanza di partecipazione all'incanto, nella prassi di molti Tribunali può essere presentata anche successivamente con un atto integrativo - prima o dopo l'emissione del decreto di trasferimento del Giudice dell'esecuzione - purché prima della la registrazione dello stesso (Risoluzione Ministeriale 3 ottobre 2008 n. 370/E).

L'Agenzia delle Entrate richiede, al fine di concedere il beneficio in argomento, la presentazione di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante l'esistenza dei requisiti in capo all'aggiudicatario per accedere alle suddette agevolazioni.

Tale dichiarazione sostitutiva di atto notorio può anche essere allegata al decreto di trasferimento dal professionista delegato.

Inoltre, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario possa utilizzare il credito di imposta per riacquisto prima casa, così come previsto dall'art. 7 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, deve essere presentata la seguente ulteriore documentazione:

- richiesta di utilizzo del credito di imposta per riacquisto prima casa;
- copia conforme dell'atto notarile della vendita della prima casa;
- copia conforme dell'atto notarile di acquisto della prima casa, possibilmente con ricevuta di pagamento dell'imposta di registro o copia delle fatture di acquisto;

Tale ipotesi si può verificare allorché un soggetto che abbia alienato un bene acquisito con agevolazione, entro il termine di un anno da tale vendita, acquisisca la proprietà di un nuovo bene “agevolabile”. In ambito esecutivo si ritiene che il termine annuale di decadenza debba far riferimento alla data del decreto di trasferimento e non a quello dell’aggiudicazione.

Fondo per accesso al credito per acquisto prima casa

La disciplina del Fondo è stata stabilita dal Decreto ministeriale del 17 dicembre 2010, n. 256, come novellato dal Decreto ministeriale del 24 giugno 2013, n. 103, pubblicato sulla G.U. n. 209 del 6 settembre 2013, in vigore dal 21 settembre 2013. Il Fondo nasce con l’obiettivo di offrire le garanzie necessarie per consentire di ottenere un mutuo per l’acquisto della prima casa alle giovani coppie o ai nuclei familiari mono-genitoriali, la dotazione finanziaria iniziale è di 50 milioni di euro.

I beneficiari del finanziamento devono avere un’età inferiore a 35 anni e un reddito ISEE complessivo non superiore a 40mila euro. L’età inferiore a 35 anni è un requisito che deve essere soddisfatto da entrambi i componenti il nucleo familiare. I componenti del nucleo familiare non devono risultare proprietari di altri immobili ad uso abitativo. L’esatta interpretazione dei requisiti soggettivi per accedere al Fondo è stata fornita dal Dipartimento nella circolare del 5/4/2011.

L’immobile per il quale si chiede il finanziamento agevolato deve essere adibito ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969. La superficie dell’immobile non deve superare i 95 metri quadri.

Per il calcolo delle superfici si deve intendere la Superficie Utile Abitativa definita ai sensi dell’art.3 del D.M. lavori pubblici 10/5/77 n.801, intesa come superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi. Nella concessione della garanzia, salvo quanto previsto per i componenti dei nuclei familiari che non risultano occupati con rapporto di lavoro a tempo indeterminato, è data priorità a quelle richieste, pervenute nella stessa giornata, nelle quali l’immobile da acquisire è situato in aree qualificate ad alta tensione abitativa dalla Delibera del CIPE n. 37 del 30 maggio 1985 e successivi aggiornamenti.

Sono ammissibili alla garanzia del Fondo i mutui ipotecari erogati per l'acquisto dell'abitazione principale.

L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a € 200.000,00. Il tasso applicato e le condizioni del mutuo sono stabilite dai singoli istituti bancari entro i parametri consentiti dall'accordo tra il Dipartimento della Gioventù e del Servizio civile nazionale e l'ABI. I mutui potranno essere sottoscritti con un tasso non superiore al tasso effettivo globale medio sui mutui pubblicato dal Ministero delle Economie e delle Finanze ai sensi della Legge 7 marzo 1996, n.108. I finanziatori si impegnano a non chiedere ai mutuatari garanzie aggiuntive, non assicurative, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente, oltre all'ipoteca sull'immobile e alla garanzia fornita dallo Stato.

C) Le modalità di fatturazione di spese, acconti e compensi da parte sia del custode sia del delegato alla vendita.

Occorre prima di tutto procedere ad una distinzione tra le fatture emesse dai professionisti per gli acconti necessari alla gestione del bene e quelle emesse per i compensi finali.

In primo luogo cambia il destinatario della fattura.

Infatti, per gli acconti la fattura sarà emessa nei confronti del creditore precedente, mentre il saldo del compenso finale andrà fatturato nei confronti del debitore esecutato, ossia nei confronti della procedura.

In secondo luogo cambiano le modalità di fatturazione delle spese sostenute dal professionista delegato. Se, infatti, siamo in fase di fatturazione degli acconti, le spese sostenute concorreranno alla determinazione della base imponibile I.V.A. in fattura, e saranno registrate nella contabilità del professionista delegato, tra i ricavi.

Nel caso in cui siamo in fatturazione del compenso finale, occorrerà valutare e distinguere le spese sostenute dal professionista delegato, in spese documentate e spese non documentate.

Le spese documentate verranno trattate allo stesso modo di quelle fatturate nel caso di acconti, mentre quelle non documentate saranno espressamente indicate come spese escluse campo I.V.A. ex art.15 del DPR 633/1972.

Infine in sede di fatturazione occorre effettuare un'ulteriore riflessione e cioè a seconda se il soggetto nei cui confronti verrà emessa la fattura sia o meno un soggetto I.V.A., la fattura dovrà essere emessa con o senza ritenuta d'acconto.

Nella prima ipotesi sarà compito del custode comunicare all'esecutato l'importo della ritenuta da versare. Anche in questo caso potrà sorgere il problema della mancata reperibilità del debitore

esecutato. In tale eventualità il custode potrà procedere al pagamento dell'F24 utilizzando i codici appositi con addebito sul conto intestato alla procedura.