



TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE
Ufficio Esecuzioni e Procedure concorsuali

OGGETTO: circolare contenente delucidazioni in merito a questioni fiscali nell'ambito delle espropriazioni immobiliari

Il Giudice coordinatore dell'Ufficio Esecuzioni e Procedure concorsuali *dott. Emmanuele Agostini*, unitamente al Giudice delle Esecuzioni e delle Procedure concorsuali *dott. Davide Rizzuti*, intende fornire a tutti gli ausiliari, agli operatori del diritto e a quanti, a qualunque titolo, siano coinvolti nelle esecuzioni immobiliari delucidazioni sulle questioni di cui all'oggetto.

1. INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Il trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro e di bollo, delle somme corrisposte dal "locatario" nei casi di occupazione di un immobile senza averne titolo, varia in relazione alla natura risarcitoria o corrispettiva dell'indennità pagata dal soggetto che occupa l'immobile.

L'Agenzia delle entrate con la circolare n. 43/E del 9 luglio 2007 conferma di fatto quanto già stabilito con due precedenti risoluzioni (17 gennaio 1991 n. 260293 e 1° marzo 2004 n. 22).

Riguardo all'indennità di occupazione "esaminata" dalla risoluzione del 17 gennaio 1991, protocollo n. 260293, era stato affermato il principio in base al quale le stesse non costituissero canoni di locazione, assumendo, invece, una connotazione risarcitoria del danno derivante dalla mancata utilizzazione del bene da parte del proprietario. Da qui, l'applicazione dell'imposta di registro non nella misura del 2 per cento, prevista per i contratti di locazione, bensì nella misura del 3 per cento, relativa agli atti aventi a oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale.

Differente la fattispecie e differente la conclusione cui è giunta successivamente l'Agenzia delle entrate con la risoluzione 1° marzo 2004, n. 22. Per l'Amministrazione, i rapporti di occupazione senza titolo presi in esame erano "*...riconducibili nella sostanza a contratti di locazione e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione, dovendosi escludere, pertanto, la corresponsione a titolo di risarcimento di danno conseguente ad illecito (...)* Ne consegue che sui "canoni di locazione" relativi ai periodi di occupazione si applica l'aliquota del 2 per cento".

I due documenti, a ben vedere, fanno discendere il diverso trattamento fiscale delle indennità di occupazione senza titolo dalla diversa natura, risarcitoria o corrispettiva, che le stesse assumevano nelle due ipotesi. Natura che va verificata caso per caso sulla base di vari elementi e, in particolare, dalle concrete modalità di svolgimento del rapporto, specie nel periodo successivo alla scadenza del contratto.

Pertanto, per l'individuazione del corretto trattamento fiscale delle indennità di occupazione senza titolo, ai fini dell'imposta di registro, e in particolare per stabilire se trovi applicazione l'aliquota del 2 per cento, prevista per i contratti di locazione, o quella del 3 per cento prevista per gli altri atti a contenuto patrimoniale, occorre verificare la natura delle somme corrisposte e genericamente denominate "indennità di occupazione senza titolo" alla luce degli elementi interpretativi sopra descritti. Da considerare, inoltre, che, qualora l'indennità si assimilasse al canone di locazione, troverebbe applicazione la disposizione secondo cui "*in ogni caso l'ammontare dell'imposta, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67*".

La risoluzione termina con un ultimo chiarimento, relativo all'inapplicabilità del bollo alle "denunce" di occupazione senza titolo. Queste, difatti, che risultano strumentali rispetto alla registrazione, sono riconducibili all'ambito applicativo della norma (articolo 5 della tabella allegata al Dpr 26 ottobre 1972, n. 642) che include tra gli atti, documenti e registri esenti in modo assoluto dall'imposta "*atti e copie del procedimento di accertamento e riscossione di qualsiasi tributo, dichiarazioni, denunce, atti, documenti e copie presentati ai competenti uffici ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie...*".

Se ad abitare l'immobile pignorato è lo stesso debitore esecutato allora nessun corrispettivo è dovuto. Con la sentenza 18 settembre 2014, la sezione seconda del Tribunale di Taranto è intervenuta in tema di pignoramento ed esecuzione forzata ritenendo che il debitore esecutato non sia tenuto a pagare un corrispettivo per il godimento del bene pignorato **per il quale sia stato autorizzato** in forza dell'art. 560 c.p.c. ad abitarlo.

Infatti, con quest'ultima norma si intende salvaguardare per quanto possibile il diritto di abitazione dei debitori esecutati limitatamente al periodo di tempo che intercorre tra il pignoramento e la vendita coattiva. In buona sostanza, se non ricorrono gli estremi per liberare necessariamente l'immobile, come nel caso in cui i debitori ostacolano la vendita non permettendo l'accesso, allora prevale la salvaguardia del diritto di abitazione. Infatti, come rileva il Tribunale di Taranto, nel nostro ordinamento vi è un indubbio favor per la protezione del diritto di abitazione, in posizione sovraordinata rispetto all'eventuale contrapposto diritto dei creditori della procedura esecutiva a vedersi aumentare l'ammontare del ricavato



Il Giudice, infatti, nell'autorizzare il debitore ad impiegare a fini abitativi l'immobile, deve effettuare una valutazione comparativa degli interessi delle parti, privilegiando il diritto all'abitazione rispetto a quello economico, per cui ove tali interessi vengano meno, il Giudice dovrà provvedere alla sua revoca.

Le somme percepite a titolo di indennità risarcitorie sono assoggettate a tassazione ai fini delle imposte sui redditi?

La risposta non può essere univoca, in quanto l'imponibilità delle stesse dipende dalla loro natura. La norma di riferimento è l'articolo 6, comma 2, del Tuir, secondo il quale devono essere ricondotte a tassazione le indennità corrisposte a titolo risarcitorio, sempreché le stesse abbiano una funzione sostitutiva o integrativa del reddito del percipiente; sono, in sostanza, imponibili le somme corrisposte al fine di sostituire mancati guadagni (lucro cessante) sia presenti che futuri del soggetto che le percepisce.

Diversamente, non assumono rilevanza reddituale le indennità risarcitorie erogate al fine di reintegrare il patrimonio del soggetto ovvero al fine di risarcire la perdita economica subita dal Patrimonio (danno emergente).

In linea generale, quindi, non è mai reddito il risarcimento del danno emergente mentre lo è il risarcimento del lucro cessante. Occorre, però, un ulteriore passaggio: verificare che il lucro risarcito abbia, a sua volta, natura reddituale; ciò sta a significare che tale risarcimento deve trovare collocazione in una delle categorie di reddito previste dal comma 1 dello stesso articolo 6.



**FACSIMILE ACCORDO PER LA CORRESPONSIONE
DI INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia

tra

Il Tribunale di Crotone, in persona del Custode Giudiziale nonché professionista delegato alla vendita dott./avv. _____, con studio in _____, all'uopo nominato dal G. E. nella procedura esecutiva immobiliare n. _____,

e

_____,

premesso che

a) il sig. [e il suo nucleo familiare/per l'esercizio della sua attività commerciale] occupa l'immobile sito in _____, dati catastali _____, oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. _____, in forza di _____ [una scrittura privata sottoscritta con il sig. _____, da considerarsi non opponibile alla procedura in quanto registrata successivamente alla data di pignoramento];

b) il contratto aveva scadenza naturale fissata al _____ e prevedeva un canone annuo stabilito in Euro _____;

c) è interesse e necessità dei suddetti permanere provvisoriamente nell'immobile al fine di _____ [proseguire l'esercizio dell'impresa; trovare una nuova sistemazione],

tanto premesso

si stipula quanto segue:

1) Il Tribunale di Crotone riconosce ai sig.ri _____ di rimanere nell'immobile **fino al** _____ [ovvero fino all'aggiudicazione dell'immobile], verso il pagamento di una indennità di occupazione mensile pari a € _____.

2) L'indennità mensile dovrà essere pagata nelle mani del custode inderogabilmente entro il giorno 15 di ogni mese presso il suo studio, esclusivamente a mezzo assegno circolare intestato alla procedura [ovvero a mezzo bonifico bancario al numero di conto corrente acceso presso _____ secondo le modalità che saranno comunicate].

3) Il mancato pagamento anche di una sola indennità mensile è causa di risoluzione del presente accordo.

4) La scadenza del presente accordo di occupazione è fissata alla data del _____, data nella quale l'occupante ha l'obbligo di restituire l'immobile nelle mani del custode sgombrato da beni e persone. L'occupante potrà comunque lasciare libero l'appartamento da persone e cose anche prima della scadenza suddetta e sarà obbligato a pagare l'indennità mensile solo fino alla data di effettiva occupazione. In ogni caso l'immobile dovrà essere prontamente liberato al momento della sua aggiudicazione.



- 5) L'immobile, dovrà essere destinato esclusivamente ad uso abitativo [o per l'esercizio dell'attività d'impresa propria] e, comunque, non potrà essere sublocato o dato in comodato, in tutto od in parte, pena lo scioglimento di diritto dell'accordo medesimo.
- 6) Sono, altresì, a carico dell'occupante gli oneri condominiali per il periodo concesso, laddove previsti.
- 7) Il pagamento dell'indennità dovuta anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dell'occupante, qualunque ne sia il titolo.
- 8) Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente accordo, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, laddove prevista.
- 9) L'occupante dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al custode giudiziario, al professionista delegato alla vendita dell'immobile oltre che all'amministratore dello stabile condominiale, nonché ai loro incaricati.
- 10) L'occupante non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Tribunale.
- 11) L'occupante esonera, espressamente, il Tribunale da ogni responsabilità per i danni diretti, o indiretti, che possano derivargli dall'occupazione dell'immobile.
- 12) Qualunque modifica alla presente scrittura non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 13) Gli oneri di registrazione e ogni altro onere tributario sono a carico dell'occupante.

Il presente è sottoscritto in n. ____ copie in originale.

Crotone, li _____

Letto, approvato e sottoscritto.



2. ASPETTI FISCALI CONCERNENTI LA VENDITA NELLE PROCEDURE

ESECUTIVE IMMOBILIARI

- Parte I: Definizioni;
- Parte II: schema di tassazione degli atti - Cessione di beni immobili a destinazione abitativa
- Parte III: cessione PERTINENZE di fabbricati abitativi con agevolazioni prima casa;
- Parte IV: cessione fabbricati - DISCIPLINA PREZZO-VALORE per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici “prima casa” e per gli acquisti con i benefici “prima casa”;
- Parte V: schema di tassazione degli atti - Cessione di beni IMMOBILI STRUMENTALI;
- Parte VI: il REVERSE CHARGE (metodo di inversione contabile);
- Parte VII: schema di tassazione degli atti - Cessione di TERRENI;
- Parte VIII: fatturazione dell’IVA e del reverse charge ad opera del delegato.

I DEFINIZIONI

Fabbricati abitativi :

fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale “A”, escluso A10.

Fabbricati strumentali per natura:

fabbricati che “per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni”, classificati o classificabili nei gruppi catastali “B, C, D, E, e A/10”.

Imprese costruttrici:

imprese intestatarie del provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o ristrutturazione del fabbricato (anche quelle che si avvalgono di imprese terze o che svolgono occasionalmente l’attività di costruzione degli immobili).

Imprese di ripristino:

imprese che acquistano il fabbricato ed eseguono o fanno eseguire:

- ✓ interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- ✓ interventi di ristrutturazione edilizia;
- ✓ interventi di ristrutturazione urbanistica.

II CESSIONE IMMOBILI ABITATIVI

CESSIONI IMMOBILI ABITATIVI					
CEDENTE	TIPOLOGIA	IVA	IMPOSTA DI REGISTRO	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA CATASTALE
Privato	Fabbricati abitativi	Esente	Proporzionale: 9%, oppure 2% se prima casa (con minimo €1.000,00)	Fissa € 50,00	Fissa € 50,00
Imprese costruttrici o di ripristino	entro 5 anni ultimazione lavori	Imponibile per legge con le seguenti aliquote: 10%; 4% se "prima casa"; 22% se abitazione di lusso.	Fissa € 200,00	Fissa € 200,00	Fissa € 200,00
		Esente	Proporzionale 9% - oppure 2% se prima casa	Fissa € 50,00	Fissa € 50,00
	oltre 5 anni ultimazione lavori	Imponibile per opzione espressa nell'atto, con le seguenti aliquote: 10%; 4% se "prima casa"; 22% se abitazione di lusso (in reverse charge se il cessionario è soggetto passivo di imposta).	Fissa € 200,00	Fissa € 200,00	Fissa € 200,00
Imprese non costruttrici	Fabbricati abitativi	Esente	Proporzionale 9% oppure 2% se prima casa (con minimo € 1.000,00)	Fissa € 50,00	Fissa € 50,00

Per quanto riguarda, nello specifico, le agevolazioni fiscali previste a favore dell'acquirente di immobile adibito a "PRIMA CASA", esse possono essere concesse a quest'ultimo solo in presenza delle condizioni soggettive stabilite dalla lettera c), nota II bis, parte I, del DPR 131/1986 e successive modificazioni, e

oggettive di cui alla C.M. n.22/E del 28/06/2013, C.M n.18/E del 29/05/2013 e la C.M. n.27/E del 2006 dell'Agenzia delle Entrate.

Esse sono:

Condizioni soggettive:

- a) l'acquirente deve avere o stabilire la propria residenza nel comune in cui l'immobile è ubicato (la dichiarazione di volere stabilire la propria residenza nel comune in cui è situato l'immobile oggetto di acquisto deve essere resa dall'acquirente a pena di decadenza dal beneficio fiscale all'atto di acquisto e, nel caso di acquisto all'asta, in sede di aggiudicazione);
- b) l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto –nel nostro caso in sede di aggiudicazione- di non essere titolare, neppure per quota, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione sita nel territorio del comune dove è situato l'immobile da acquistare;
- c) l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto –nel nostro caso in sede di aggiudicazione- di non essere titolare, neppure per quota, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione sita nel territorio del comune in relazione alla quale ha già usufruito delle agevolazioni fiscali PRIMA CASA.

Condizioni oggettive:

Il bene immobile ad uso abitativo oggetto di acquisto deve necessariamente appartenere alle categorie catastali di cui al GRUPPO A, numeri 2, 3, 4, 5, 6, 7 (la condizione oggettiva in questione, quindi, non sussiste e non si può concedere la agevolazione PRIMA CASA, laddove la cessione abbia ad oggetto immobili identificati alle categorie catastali di cui numeri A/1, A/8 e A/9, e cioè i già sopra descritti, c.d. BENI IMMOBILI DI LUSO).

Si ribadisce, quindi, che le condizioni oggettive e soggettive di cui sopra devono sussistere entrambe, in difetto di che, all'acquirente, non spettano le agevolazioni fiscali "PRIMA CASA" di cui sopra.

E' riconosciuta la possibilità, con atto successivo, di rendere le dichiarazioni previste dalla legge ed erroneamente omesse nell'atto di acquisto (decreto di trasferimento).

Se il contribuente, pur avendone i requisiti, non ha potuto richiedere l'agevolazione fiscale al momento della formazione dell'atto di trasferimento, può -entro un anno- presentare la relativa richiesta direttamente all'Agenzia delle Entrate con apposita dichiarazione e può richiedere il rimborso dell'eventuale imposta pagata in misura maggiore qualora l'atto fosse già registrato.



III CESSIONE PERTINENZE

CESSIONE PERTINENZE DI FABBRICATI ABITATIVI

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

Rapporto pertinenziale:

- ✓ presupposto oggettivo: destinazione durevole e funzionale a servizio o ad ornamento fra un bene e un altro di maggior importanza per il miglior uso di quest'ultimo
- ✓ presupposto soggettivo: volontà del proprietario della cosa principale o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima.

IV CESSIONE FABBRICATI

CESSIONE FABBRICATI: DISCIPLINA PREZZO-VALORE

Circolare 21 febbraio 2014 n. 2/E

Circolare 29 maggio 2013 n. 18/E

L'art. 1, comma 497, L. 23.12.2005 n. 266 (Finanziaria 2006) stabilisce che in presenza di determinati requisiti 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 corrispettivo concordato.

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del "prezzo-valore".

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.



QUANDO SI APPLICA

La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali).

Quindi, 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 Iva.

A QUALI IMMOBILI SI APPLICA

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

Il prezzo-valore si applica anche agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto) e agli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anche in questi casi si deve trattare di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

LA RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE

Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifica richiesta dell'acquirente resa nell'atto di acquisto. In ogni caso, le parti devono indicare nell'atto di acquisto il corrispettivo pattuito.

COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE

Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla "prima casa") si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120.

Esempio di calcolo dell'imposta di registro:

Supponendo che una casa, che ha una rendita catastale di 900 euro, venga acquistata a 200.000 euro.

Con l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 9% è pari a: $900 \times 1,05 \times 120 = 113.400$ euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di 10.206 euro ($113.400 \times 9\%$).

Senza l'applicazione della regola del prezzo-valore, l'imposta dovrebbe essere calcolata sul valore pattuito (200.000 euro) e sarebbe di 18.000 euro ($200.000 \times 9\%$).

IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE PER PRIMA CASA

Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per le compravendite non soggette a Iva, anche quando si acquista con i benefici "prima casa". In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

Valore catastale "prima casa" = Rendita catastale \times 1,05 \times 110.

Esempio di calcolo dell'imposta di registro:

Supponiamo che un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", abbia una rendita catastale di 900 euro e il corrispettivo pagato sia di 200.000 euro.

Se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2% è pari a: $900 \times 1,05 \times 110 = 103.950$ euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di 2.079 euro ($103.950 \times 2\%$).

Se non si richiede la regola del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore di cessione (200.000 euro) e sarà di 4.000 euro ($200.000 \times 2\%$).

V CESSIONE BENI IMMOBILI STRUMENTALI

Nel caso di esecuzione immobiliare avente ad oggetto un bene immobile di natura strumentale di proprietà di società commerciale o di soggetto che esercita una libera professione o arte, la norma di riferimento è l'art. 10, comma I, n°8 ter del Dpr. n°633/1972 così modificato dalla legge 7 agosto 2012, n.134

CESSIONI IMMOBILI STRUMENTALI					
CEDENTE	TIPOLOGIA	IVA	IMPOSTA DI REGISTRO	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA CATASTALE
Imprese costruttrici o di ripristino	entro 5 anni ultimazione lavori	IVA obbligatoria con aliquota del 22% o del 10% (se fabbricato Tupini o cessione successiva a interventi di recupero)	Fissa € 200,00	3% con minimo di € 200,00	1% con minimo di € 200,00
	dopo 5 anni ultimazione lavori	Esente	Fissa € 200,00	3% con minimo di € 200,00	1% con minimo di € 200,00
	dopo 5 anni ultimazione lavori, con opzione applicazione IVA espressa nell'atto	Imponibile con aliquota del 22% o del 10% (in reverse charge se il cessionario è soggetto passivo di imposta).	Fissa € 200,00	3% con minimo di € 200,00	1% con minimo di € 200,00
Impresa non costruttrice	Fabbricati strumentali	Esente	Fissa € 200,00	3% con minimo di € 200,00	1% con minimo di € 200,00

		Imponibile per opzione con aliquota del 22% (con reverse charge se il cessionario è soggetto passivo di imposta).	Fissa € 200,00	3% con minimo di € 200,00	1% con minimo di € 200,00

In merito alle cessioni di immobili di natura strumentale, ogni qualvolta risulta necessario applicare una aliquota proporzionale per la quantificazione dell'imposta dovuta e inerente alla cessione medesima -sia essa IVA, IMPOSTA IPOTECARIA, IMPOSTA CATASTALE (l'IMPOSTA DI REGISTRO è, invece, come su esposto, sempre stabilita in misura fissa pari ad € 200,00) - la base imponibile è sempre e comunque rappresentata dal corrispettivo della cessione-prezzo di aggiudicazione, rimanendo preclusa all'acquirente-aggiudicatario la facoltà di applicare le aliquote in questione sul valore catastale dell'immobile (c.d. criterio prezzo-valore, non applicabile in caso di cessione di beni strumentali).

VI IL REVERSE CHARGE

Il Reverse charge è il meccanismo che consente di effettuare l'inversione contabile sul destinatario della cessione del bene o della prestazione di servizio anziché sul cedente (art. 17, comma 6, lettera a-bis, del D.p.r. n°633/1972).

Il reverse charge, permette quindi di far ricadere gli obblighi IVA sul destinatario della cessione o della prestazione, qualora sia soggetto passivo nel territorio dello Stato.

Ciò significa che il cedente o il prestatore emette la fattura senza addebitare l'IVA perché si avvale del meccanismo di reverse charge. Il ricevente destinatario della cessione o della prestazione ha l'obbligo di integrare nella fattura ricevuta l'IVA in base alla propria aliquota relativa all'operazione, che andrà ad aggiungersi all'imposta e alla registrazione del documento nell'apposito registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e degli acquisti.

IL REVERSE CHARGE (metodo di inversione contabile) si applica:

- In caso di cessione soggetta ad IVA;
- Se il debitore esecutato è un'impresa che non ha costruito o ristrutturato l'immobile, oppure se la cessione avviene dopo 5 anni dalla ultimazione dei lavori;
- Se il cedente esercita l'opzione per il regime di imponibilità IVA;
- Se il cessionario è un soggetto passivo IVA.

In questi casi, il cedente (delegato alle vendite per conto del debitore esecutato) non espone l'IVA in fattura ma indica l'assoggettabilità dell'operazione al meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17, comma 6, lettera a-bis, del D.p.r. n°633/1972. Il cessionario (acquirente) deve integrare la fattura ricevuta applicando l'IVA dell'operazione e annotando il documento sia nelle fatture di vendita che di acquisto.

Si ribadisce che il predetto meccanismo costituisce un sistema alternativo che riguarda solo le modalità con cui, ricorrendo le condizioni soggettive e oggettive previste dal citato art. 17, l'imposta sul valore aggiunto viene addebitata e versata in favore dell'Amministrazione Finanziaria.

Le predette condizioni di operatività del reverse charge sono le seguenti:

- **condizione soggettiva**: l'acquirente-aggiudicatario deve essere un SOGGETTO IVA (può operare, cioè, da sostituto d'imposta e, quindi, provvedere esso stesso, direttamente, a eseguire le formalità per il pagamento del tributo all'Erario, operazione quest'ultima, invece, preclusa ai soggetti NON IVA);
- **condizione oggettiva**: la cessione di immobile –abitativo o strumentale- deve rientrare tra quelle soggette ad IVA SU OPZIONE (laddove, ovviamente, il cedente abbia scelto di optare per la assoggettabilità all'IVA dell'operazione di trasferimento).

Ne consegue che, in tutti i casi in cui la cessione immobiliare è eseguita in favore di un soggetto NON IVA (persona fisica) e/o rientra nel campo dell'IVA OBBLIGATORIA l'addebito e il versamento dell'imposta de quo avverranno con le modalità ORDINARIE.

VII CESSIONE DEI TERRENI

- 1) Cessione di terreni (diversi da terreni agricoli) da parte di privati (non importa se a favore di privati o di imprese)

TASSAZIONE ATTO:

- REGISTRO: 9%
- IPOTECARIE: FISSA (Euro 50,00)
- CATASTALI: FISSA (Euro 50,00)
- NO TASSA TRAS.
- NO VOLTURA

- 2) Cessione di terreni edificabili da parte di imprese (non importa se acquirente è un privato o altra impresa)

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

- I.V.A.: 22%
- REGISTRO: FISSA (Euro 200,00)
- IPOTECARIA: FISSA (Euro 200,00)
- CATASTALE: FISSA (Euro 200,00)
- BOLLO MUI: Euro 230,00

- TRASCR.: Euro 35,00
- VOLTURA: Euro 55,00

3) Cessione di terreni non edificabili (e diversi dai terreni agricoli) da parte di imprese (non importa se a favore di privati o di imprese)

TASSAZIONE ATTO:

- I.V.A.: ESENTE
- REGISTRO: 9% (minimo Euro 1.000,00)
- IPOTECARIE: FISSA (Euro 50,00)
- CATASTALI: FISSA (Euro 50,00)
- NO BOLLO MUI
- NO TASSA TRASCR.
- NO VOLTURA

SI PRECISA CHE: un terreno può dirsi EDIFICABILE quando lo sfruttamento edificatorio dell'area e' previsto dal prg o dal pgt; nel caso di adozione da parte del comune di un p.g.t. che non sia ancora stato approvato dalla regione prevalgono le prescrizioni del P.G.T. adottato. Il medesimo trattamento fiscale riservato al terreno edificabile, viene riservato al caso di cessione del lastrico solare (F5).

4) Cessione di terreni agricoli da parte di privati o di imprese (non importa se a favore di privati o di imprese)

TASSAZIONE ATTO:

- I.V.A.: ESENTE
- REGISTRO: 15% (minimo Euro 1.000,00)
- IPOTECARIE: FISSA (Euro 50,00)
- CATASTALI: FISSA (Euro 50,00)
- NO BOLLO MUI
- NO TASSA TRASCR.
- NO VOLTURA

5) Cessione da parte di privato o di imprese di terreni agricoli a favore di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (iscritto nella relativa gestione previdenziale o assistenziale) con agevolazioni P.P.C. (piccola proprietà contadina) ai sensi dei commi 608 e 609 art. 1 L. 147/2013

TASSAZIONE ATTO:

- I.V.A.: ESENTE
- REGISTRO: FISSA (Euro 200,00)
- IPOTECARIA: FISSA (Euro 200,00)
- CATASTALE: 1%
- TRASCR.: Euro 35,00
- VOLTURA Euro 55,00

6) Cessione da parte di privato o di impresa di terreni agricoli a favore di coltivatore diretto o a favore di imprenditore agricolo professionale senza agevolazioni P.P.C.

TASSAZIONE ATTO:

- I.V.A.: ESENTE
- REGISTRO: 9% (minimo Euro 1.000,00)
- IPOTECARIA: FISSA (Euro 50,00)
- CATASTALE: FISSA (Euro 50,00)
- NO BOLLO MUI
- NO TASSA TRASCR.
- NO VOLTURA

VIII FATTURAZIONE DELL'IVA E DEL REVERSE CHARGE A CARICO DEL DELEGATO

Fatturazione modalità ordinarie

Per quanto riguarda i casi in cui l'addebito dell'IVA dovrà essere effettuato secondo le modalità ordinarie (quindi, in tutti i casi in cui non possa trovare applicazione il meccanismo del reverse charge) il Professionista Delegato, agendo in sostituzione del debitore esecutato, dovrà redigere la fattura con addebito dell'IVA a carico dell'aggiudicatario.

In tal caso, non potendo il Delegato avere accesso ai registri IVA dell'esecutato, la fattura dovrà essere dotata di una numerazione speciale progressiva e, una volta redatta, dovrà essere trasmessa al debitore esecutato il quale dovrà provvedere a registrarla nei successivi 15 giorni alla trasmissione (Risoluzione n°62/E del 16 maggio 2006 dell'Agenzia dell'Entrate).

Fatturazione in caso di applicazione del REVERSE CHARGE

In caso di applicazione del reverse charge il cedente fattura all'acquirente-aggiudicatario il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (art. 17, comma 6, lettera a) bis, del Dpr 633/1972).

L'acquirente-aggiudicatario integra la fattura ricevuta con l'indicazione della aliquota (che varia a seconda dei diversi casi di cessione di beni abitativi o strumentali in regime di IVA su opzione ex art. 10, comma 1, n°8 bis e 8 ter del Dpr 633/1972) e della relativa imposta dovuta con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nei registri dei corrispettivi secondo l'art. 24 del citato decreto sia in quello degli acquisti secondo l'art. 25.

In questo caso, sarà direttamente l'aggiudicatario a provvedere al versamento del tributo all'Erario.

Versamento tributo (IVA)

La Risoluzione n°62/E del 16 maggio 2006 afferma che la titolarità del debitore esecutato sul bene oggetto di espropriazione forzata, sia nella fase del pignoramento che in quella successiva della vendita, non è una titolarità piena nel suo esercizio, in quanto priva del potere dispositivo sul bene stesso. Di conseguenza, anche la connessa soggettività passiva d'imposta del debitore esecutato deve ritenersi in parte "limitata", sotto il profilo dell'adempimento in concreto degli obblighi di fatturazione e versamento del tributo che ne discendono.

Tali obblighi, pertanto, tenuto conto dell'esistenza in materia di un vuoto normativo, secondo l'Agenzia delle entrate, devono ritenersi accentrati in capo alla procedura stessa, che rappresenta pur sempre un momento patologico nella circolazione del bene immobile e nell'ambito della quale occorre anche considerare l'esigenza di tutela degli interessi erariali.

La risoluzione n. 62/E, quindi, riconosce al "professionista delegato alla vendita", ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c., l'obbligo non solo di emettere fattura in nome e per conto del debitore, ma anche di versare in tutti i casi l'IVA all'Erario, pure nell'ipotesi in cui il debitore non si renda irreperibile. Il professionista delegato alla vendita, del resto, ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c., è tenuto a vigilare sul versamento del prezzo, ed è proprio all'atto del pagamento del corrispettivo che si determina il momento impositivo per le cessioni di beni immobili conseguenti a un atto della pubblica autorità (articolo 6, comma 2, lettera a, Dpr 633/1972).

3. L'I.M.U. NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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.

Il decreto di trasferimento è infatti l'unico atto che sia in grado di sancire il trasferimento del bene dal precedente proprietario in favore del terzo aggiudicatario: l'IMU è infatti imposta il cui presupposto è strettamente ancorato al possesso, così come definito ai sensi dell'art. 2 D.lgs. 504/92.

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.

Il custode ha l'obbligo di amministrare e gestire i beni pignorati compresi i frutti (artt.559-560 c.p.c.) non assumendo la titolarità dei beni che sono oggetto della custodia.

A supporto di tale interpretazione constano diverse pronunce giurisprudenziali. Si veda, in particolare, *l'ordinanza 5737 del 7 marzo 2013 della Cassazione*: "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 bene".

Da notare, quindi, che gli obblighi IMU in capo al cedente non vengono meno dall'iscrizione in conservatoria dei registri immobiliari del decreto, ma piuttosto da quando il decreto è stato emesso, peraltro in analogia a quanto avviene nei trasferimenti volontari degli immobili con atto di compravendita.

Nella medesima sentenza si legge che, conseguentemente, il carico tributario non si trasferisce "medio tempore in capo al custode giudiziale", che non risulta mai possessore dell'immobile.

Peraltro, anche l'Agenzia delle Entrate (RM 158/E/05) era intervenuta affermando come il custode non rivesta il ruolo di soggetto passivo, né ai fini I.V.A., né per le imposte sul reddito.

La custodia, infatti, non determina alcuna modifica della titolarità dei beni e dei frutti che ne sono oggetto: il debitore esecutato, seppure privato del potere di disporre degli stessi, ne rimane comunque proprietario.

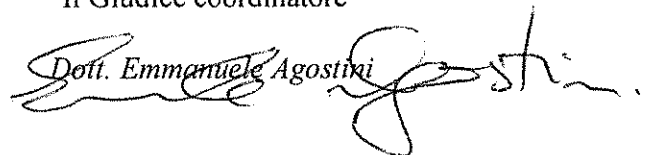
I contenuti della circolare sono il risultato di un confronto tra i giudici dell'ufficio e gli ausiliari: in particolare gli avv.ti Mariangela Apa, Rosa Ciliberto, Luigi Greco, Daniele Principe, Vincenzo Russo e i dott.ri comm. Maria Simbari, Luigi Sorrentino e Chiara Zizza.

Si dispone, altresì, che copia della presente circolare sia depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e pubblicata nel *sito internet* del Tribunale di Crotone, nell'area dedicata.

Manda alle Cancellerie per la comunicazione del presente provvedimento ai Consigli dell'ordine degli avvocati, commercialisti, notai, ingegneri, architetti, geometri e dottori agronomi

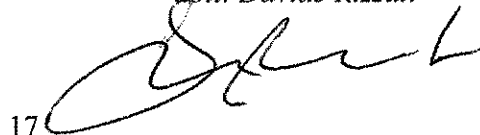
Crotone, li 26 giugno 2019

Il Giudice coordinatore

Dott. Emmanuele Agostini


Il Giudice delle esecuzioni e delle procedure concorsuali

dott. Davide Rizzuti

17 

Depositato in Cancelleria
fallimentare in data
03-07-19 da 13

Il Cancelliere
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Monica Fedele