

Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 02/03/2016

Il delegato alle vendite nelle esecuzioni immobiliari è tenuto anche agli adempimenti fiscali

di Chiara Vanni

Le operazioni di vendita delle esecuzioni immobiliari devono essere delegate dal giudice ad un professionista - notaio, avvocato, commercialista - iscritto in speciali elenchi (articolo 591-bis del Codice di procedura civile, come modificato dall'articolo 13 del D 27 giugno 2015, n. 83). Tra i diversi compiti, il professionista delegato dovrà occuparsi anche degli adempimenti fiscali connessi alle operazioni di vendita.

Gli obblighi, in tal senso, sono disposti solo in minima parte dal codice di procedura civile, che esplicitamente prescrive soltanto il compito del delegato di provvedere alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.

Alla lacuna normativa ha sopperito l'intervento sul punto dell'Amministrazione finanziaria che, con la risoluzione 16 maggio 2006, n. 62, ha posto in capo al delegato alle vendite gli obblighi Iva in tema di fatturazione e versamento dell'imposta in nome e per conto del contribuente esecutato, anche nel caso in cui quest'ultimo sia reperibile. Nessun adempimento deve invece essere operato dal professionista in tema di imposte dirette, coerentemente con quanto previsto dalla risoluzione 11 novembre 2005, n. 158 relativamente al custode giudiziario.

Le innumerevoli combinazioni di ipotesi che, in tema di cessioni immobiliari, danno luogo a differenti applicazioni dell'imposta - Iva e altre indirette - pongono innanzitutto la necessità, per il delegato, di conoscere le caratteristiche rilevanti del soggetto esecutato (per alcuni aspetti anche dell'aggiudicatario) e dell'immobile oggetto di esecuzione. Tale conoscenza è indispensabile non soltanto al fine di adempiere agli obblighi imposti dalla legge e dalla prassi, ma anche per fornire, all'interno dell'avviso ex articolo 570 del Codice di procedura civile, ai potenziali partecipanti all'aggiudicazione un'informazione completa circa le condizioni di vendita.

Posto che al professionista incaricato non sono assegnati poteri di indagine, al di fuori di quelli eventualmente previsti dalla legge o dall'ordinanza di delega, si ritiene che sia corretto assumere le informazioni necessarie alla determinazione del carico fiscale dell'operazione, oltre che dalla perizia di stima, direttamente dal soggetto esecutato, per il tramite di apposita dichiarazione.

A tale proposito andranno, innanzitutto, individuate le caratteristiche soggettive del proprietario dell'immobile, al fine di stabilire se il trasferimento dovrà, o meno essere assoggettato all'imposta sul valore aggiunto. L'articolo 1 del Dpr 26 ottobre 1972, n. 633 stabilisce, infatti, che «L'imposta sul valore aggiunto 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 [...]». Nel caso in cui proprietaria dell'immobile sia una società - o un'associazione professionale - non si dovrebbero porre problemi. Se, invece, l'immobile appartiene ad una persona fisica, andrà chiarito se esso sia detenuto nell'ambito della sfera imprenditoriale / professionale ovvero in quella privata.

La verifica del presupposto soggettivo non è tuttavia sufficiente a stabilire se l'operazione rientri o meno nell'ambito applicativo Iva, essendo necessario verificare anche l'esistenza del presupposto oggettivo. Ferma restando la preliminare verifica del presupposto soggettivo, le cessioni di immobili soddisfano generalmente il presupposto d'imposta. A ciò fa tuttavia eccezione la cessione di terreni non edificabili, per quanto disposto dall'articolo 2, comma 3, lettera c) del Dpr 26 ottobre 1972, n. 633.

Queste poche informazioni sono già sufficienti ad individuare una prima suddivisione: esecuzioni che rientrano o meno nell'ambito applicativo dell'imposta sul valore aggiunto.

Esecuzioni soggette ad Iva.

Una volta stabilito che l'operazione rientra nel campo applicativo Iva, il delegato alla vendita si dovrà occupare di ulteriori elementi attinenti alla natura del bene compravenduto al fine di stabilire quando l'operazione sia imponibile ovvero esente.

Una prima distinzione da operare è quella tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali, che deve essere fatta, ai fini Iva, avendo a riferimento la loro classificazione catastale, indipendentemente dall'effettivo utilizzo, come affermato dalla circolare 4 agosto 2006, n. 27. In tal senso rientrano tra gli immobili abitativi esclusivamente quelli classificati o classificabili nella categoria "A", comprensivi delle relative pertinenze, con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

Il delegato dovrà poi conoscere se l'immobile è stato costruito o "ristrutturato" dal soggetto esecutato negli ultimi cinque anni antecedenti la vendita. Come chiarito dalla stessa circolare 4 agosto 2006, n. 27, il soggetto passivo è considerato, a tali fini, un'impresa costruttrice non solo nel caso in cui realizzi o ristrutturi direttamente il fabbricato con organizzazione e mezzi propri, ma anche qualora si avvalga di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

Gli interventi di ristrutturazione rilevanti sono quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Dpr 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. per l'edilizia), come da ultimo modificato dal Dl 12 settembre 2014, n. 133: interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di ristrutturazione urbanistica.

Con riferimento, invece, al decorso del quinquennio, andrà individuato il momento in cui la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato possono considerarsi "ultime". Come precisato dalla circolare 1 marzo 2007, n. 12, si ha ultimazione nel momento in cui l'immobile è idoneo ad espletare la sua funzione o ad essere destinato al consumo, ciò che di solito coincide con la dichiarazione di fine lavori da presentare

ai sensi degli articoli 23 e 24 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380.

La combinazione degli elementi appena descritti concorre a determinare il regime di imponibilità ovvero esenzione, nelle modalità di seguito descritte.

Le cessioni di immobili abitativi sono generalmente esenti da Iva (articolo 10, comma 1, n. 8-bis) del Dpr 26 ottobre 1972, n. 633). A tale regola fanno eccezione le seguenti fattispecie:

il cedente - in questo caso "impresa costruttrice" nell'accezione sopra descritta - ha ultimato la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile da non oltre cinque anni: in tale caso l'operazione è necessariamente imponibile ai fini Iva; il cedente - "impresa costruttrice" - ha ultimato la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile da oltre cinque anni ma opta espressamente per l'imponibilità Iva nell'atto di cessione dell'immobile; cessione di alloggi sociali, come definiti dal d.m. 22 aprile 2008, per la quale nel relativo atto il cedente - anche non "impresa costruttrice" - abbia optato per l'imposizione Iva.

Nel caso in cui l'operazione sia imponibile, l'aliquota generalmente applicabile è pari al 10 per cento, in base a quanto stabilito dal n. 127-undecies della Tabella A - Parte III allegata al decreto Iva. Nonostante la formulazione letterale della norma richiamata, in base ai chiarimenti forniti dalla circolare 30 dicembre 2014, n. 31, tale aliquota si applica agli atti di trasferimento aventi ad oggetto abitazioni non classificate nelle categorie "A1", "A8" e "A9", per le quali vale invece l'aliquota ordinaria del 22 per cento.

A quanto sopra fanno eccezione le cessioni di immobili abitativi non classificati nelle categorie "A1", "A8" e "A9" che godano dei benefici "prima casa", alla stregua di quanto disposto dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa - Parte I allegata al T.U.R. Tali immobili, per quanto previsto dal n. 21 della Tabella A - Parte II allegata al decreto Iva, sono infatti soggetti all'aliquota del 4 per cento.

Il regime Iva applicabile alle cessioni di immobili abitativi rileva poi per determinare l'imposta di registro dovuta. L'art. 40 del T.U.R. prevede un principio generale di alternatività nell'applicazione delle due imposte, che impone di distinguere le seguenti fattispecie: operazione rientrante nel campo applicativo Iva ma esente dall'imposta: in questo caso si applica l'imposta di registro proporzionale nella misura del 9 per cento, ovvero del 2 per cento nel caso in cui sia possibile avvalersi dei benefici "prima casa". Le imposte ipotecaria e catastale si applicano invece nella misura fissa di 50,00 euro ciascuna; operazione imponibile ai fini Iva: in questo caso si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200,00 euro ciascuna.

Posto che i benefici "prima casa" come disposto dalla nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa - Parte I allegata al T.U.R. sono concessi - ai fini Iva ovvero ai fini dell'imposta di registro - in relazione a condizioni proprie del soggetto acquirente, la riduzione di aliquota non potrà essere conosciuta dal delegato alle vendite se non dopo l'assegnazione.

La base imponibile sulla quale determinare le imposte di registro, ipotecaria e catastale, generalmente pari al prezzo di aggiudicazione (articolo 44 del Tur) potrà essere pari al valore catastale dell'immobile abitativo nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica non soggetto passivo Iva, per quanto disposto dall'articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266 e per l'interpretazione data dalla Cassazione (sentenza 23 gennaio 2014, n. 6).

Al fine di usufruire delle agevolazioni appena descritte - acquisto "prima casa" e applicazione delle imposte d'atto sul cd. "prezzo valore" - l'acquirente deve ordinariamente manifestare la propria volontà in occasione della stipula dell'atto d'acquisto. Poiché, tuttavia, nel caso delle esecuzioni immobiliari il decreto di trasferimento è un atto del giudice dell'esecuzione al quale l'aggiudicatario non ha modo di partecipare, è opportuno che quest'ultimo presenti a tale fine un'apposita istanza.

Cessione di immobili strumentali

Le cessioni di immobili strumentali, come quelle di immobili abitativi, sono generalmente esenti da Iva, in questo caso a norma dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter) del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633. A tale regola fanno eccezione le seguenti fattispecie:

-il cedente - in questo caso "impresa costruttrice" nell'accezione sopra descritta - ha ultimato la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile da non oltre cinque anni: in tale caso l'operazione è necessariamente imponibile ai fini Iva;

-qualsiasi altro caso in cui il cedente - anche non "impresa costruttrice" - abbia optato per l'imposizione Iva.

Nel caso in cui l'operazione sia imponibile, si applica alla cessione l'aliquota ordinaria nella misura del 22 per cento, a meno che l'immobile sia ceduto dall'impresa che ha eseguito gli interventi di recupero di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Testo Unico per l'edilizia, nel qual caso l'aliquota applicabile è pari al 10%, in base a quanto stabilito dal n. 127-quinquiesdecies della Tabella A - Parte III allegata al decreto Iva.

Per quanto previsto dall'articolo 40 del Tur, nel caso in cui oggetto dell'operazione sia un immobile strumentale, l'imposta di registro dovrà essere applicata nella misura fissa di 200,00 euro sia per le cessioni imponibili ai fini Iva sia per quelle esenti.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute invece nella misura, rispettivamente, del 3 per cento e 1 per cento, come confermato dalla circolare 21 febbraio 2014, n. 2.

Cessioni di terreni edificabili

La nozione di edificabilità è stata introdotta, ai fini tributari, dall'articolo 36, comma 2, DI 223/2006. In base a tale disposizione, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune.

Le cessioni di terreni edificabili rientrano nell'ambito applicativo Iva e sono imponibili nella misura del 22 per cento. Per il principio di alternatività già descritto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di 200,00 euro.

Sia nel caso di cessioni di immobili - abitativi e strumentali - che di terreni, è utile poi avere a mente ulteriori elementi relativi alle modalità di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Per quanto riguarda il momento nel quale l'operazione si considera effettuata, si deve fare riferimento a quanto disposto dall'articolo 6, comma 2, lett. a) del Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, come affermato dall'Amministrazione finanziaria nella risoluzione 16 maggio 2006, n. 62. L'operazione si considera quindi effettuata, ai fini Iva, all'atto del pagamento del corrispettivo ed è in tale momento che sorge l'obbligo di fatturazione.

Con riferimento alle modalità applicative del tributo, il delegato, adempiendo agli obblighi in nome e per conto del soggetto esecutato, non potrà operare quelle scelte che sono dalla legge riservate al soggetto passivo. Il problema si pone soprattutto con riferimento alla possibilità di esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva, concessa nelle ipotesi di cessione di immobili sopra esaminate. In tali situazioni sembra opportuno che il professionista delegato rintracci, ove possibile, il soggetto esecutato, al fine di raccogliere un'apposita dichiarazione di volontà. Nel caso in cui, invece, l'esecutato non fosse reperibile, sembra ragionevole ritenere che l'operazione segua il proprio regime naturale di esenzione.

Qualora venisse esercitata l'opzione per l'imposizione, l'incaricato alla vendita dovrà poi tenere a mente quanto disposto in tema di reverse charge dall'articolo 17, comma 6, lett. a-bis) del decreto Iva. In tal senso si dovranno distinguere due casi: se l'aggiudicatario non è un soggetto passivo Iva, il delegato dovrà emettere una fattura con addebito dell'imposta; se l'aggiudicatario, invece, è un soggetto passivo Iva, il delegato dovrà emettere una fattura senza l'addebito dell'imposta e con l'indicazione "inversione contabile a norma dell'articolo 17, comma 6, lett. a-bis) del Dpr 26 ottobre 1972, n. 633". In questo caso il professionista non dovrà versare alcuna imposta, essendo l'Iva assolta dal cessionario.

Si ricorda, infine, che alle cessioni di fabbricati non ancora ultimati non è applicabile il regime di imponibilità / esenzione descritto in relazione agli immobili abitativi e strumentali: dette transazioni, per quanto affermato dall'Amministrazione finanziaria - circolare 1 marzo

2007, n. 12 - sono sempre imponibili ai fini Iva.

Esecuzioni non soggette ad Iva

Le cessioni di beni immobili che, per mancanza del requisito soggettivo (esercizio di attività d'impresa o professione) o oggettivo (terreno non edificabile), non rientrano nell'ambito applicativo Iva, sono quasi sempre soggette all'imposta di registro in misura proporzionale per il principio di alternatività previsto dall'articolo 40 del Tur, come di seguito delineato.

Cessione di immobili e terreni non agricoli

Le esecuzioni aventi ad oggetto immobili, siano essi abitativi o strumentali, e terreni non qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti all'imposta di registro nella misura del 9 per cento. A tale regola generale fanno eccezione le cessioni di fabbricati per le quali l'assegnatario possa richiedere l'applicazione delle agevolazioni "prima casa", soggette all'aliquota del 2 per cento.

Per la determinazione della base imponibile, valgono le previsioni sopra descritte con riferimento alle cessioni soggette ad Iva, pertanto: l'imposta di registro è generalmente applicata sul valore di aggiudicazione; nel caso in cui oggetto dell'esecuzione sia un immobile abitativo e l'aggiudicatario sia una persona fisica non soggetto Iva, quest'ultimo potrà richiedere che l'imposta venga applicata sul valore catastale.

Le imposte ipotecaria e catastale si applicano, in ogni caso, nella misura fissa di 50,00 euro ciascuna.

Cessione di terreni agricoli

Le cessioni di terreni qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici vigenti sono ordinariamente soggette all'imposta di registro nella misura del 15 per cento e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

Alla norma generale fanno eccezione gli acquisti di terreni agricoli effettuati dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale. In base a quanto previsto dall'articolo 2, comma 4-bis del Dl 30 dicembre 2009, n. 194, tali cessioni sono soggette alle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa di 200,00 euro ciascuna e all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento.

I regimi fiscali fino a qui esaminati, ordinariamente applicabili alle esecuzioni immobiliari, sono temporaneamente derogabili per effetto delle novità introdotte dal Dl 14 febbraio 2016, n. 18, ad oggi in attesa di conversione in legge.

L'articolo 16 di tale decreto, intitolato "Modifica alla disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie", si propone l'obiettivo di incentivare l'attività di investimento nel settore immobiliare a scopo speculativo prevedendo, in particolare, la possibilità di assoggettare il trasferimento dei beni immobili in dipendenza di esecuzioni immobiliari alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200,00 euro ciascuna, qualora l'aggiudicatario dichiari la volontà di ritrasferire l'immobile entro due anni. Salvo eventuali modifiche in sede di conversione, l'agevolazione ha effetto per gli atti emessi tra il 16 febbraio e il 31 dicembre 2016.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati