

Attualità

Debitore alleggerito dell'immobile, ma anche dagli obblighi Iva

Nelle procedure espropriative adempimenti accentrati in capo al professionista delegato alla vendita



Ancora una volta, con la [risoluzione n. 62/E](#) del 16 maggio 2006, l'Agenzia delle entrate interviene sul problema della titolarità degli obblighi Iva nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare di cui all'articolo 555 e seguenti c.p.c., in particolare in relazione al compimento delle operazioni di vendita del bene da parte del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-*bis* c.p.c.

Già, infatti, con la recente risoluzione n. 158/E dell'11 novembre 2005, l'Agenzia si era pronunciata sul tema degli adempimenti tributari ai fini Iva ricollegabili al custode giudiziario e al debitore esecutato, nell'ambito della medesima procedura espropriativa, seppure nella diversa fase del pignoramento.

In quella occasione, per il trattamento ai fini Iva dei canoni di locazione riscossi dal custode giudiziario e derivanti da un contratto di locazione di un capannone industriale intestato a una società di capitali, l'Amministrazione finanziaria aveva ritenuto che la soggettività passiva d'imposta dovesse riconoscersi in capo al debitore esecutato, quale titolare del bene pignorato, tenuto conto che il custode giudiziario non assume la titolarità dei beni e dei frutti oggetto della custodia, limitandosi alla loro gestione.

Pertanto, la conclusione dell'Agenzia delle entrate, era stata quella, per così dire, di scindere gli obblighi Iva tra la società esecutata, soggetto passivo d'imposta, e il custode giudiziario, quale soggetto responsabile della conservazione dei frutti del bene pignorato a tutela delle ragioni creditorie e tenuto alla riscossione dei canoni locatizi.

Alla società esecutata, infatti, la citata risoluzione n. 158 del 2005, aveva riconosciuto l'obbligo di liquidazione, versamento e dichiarazione del tributo, e al custode giudiziario, invece, l'obbligo di emettere fattura in sostituzione del contribuente, essendo tale formalità strettamente funzionale alla riscossione dei canoni di locazione. Sulla scorta, quindi, di quanto previsto per gli incaricati della vendita con circolare n. 6 del 17 gennaio 1974, il custode giudiziario avrebbe dovuto trasmettere copia della fattura e l'importo del tributo incassato al debitore esecutato.

Solo nel caso in cui quest'ultimo si fosse reso irreperibile, il custode giudiziario avrebbe dovuto versare direttamente l'Iva all'Eriario.

Una soluzione parzialmente diversa, è invece adottata con la risoluzione n. 62/E in commento.

In questo caso, come si è accennato, il tema affrontato è quello degli obblighi Iva del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-*bis* c.p.c., nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare di cui all'articolo 555 e seguenti c.p.c. (in proposito, si ricorda che i professionisti ai quali la delega delle operazioni di vendita può essere conferita sono quelli individuati dall'articolo 179-*ter* att. c.p.c., ossia oltre ai notai, anche gli avvocati e i commercialisti).

E', infatti, un'ipotesi tutt'altro che eventuale l'assenza di un atteggiamento collaborativo da parte del debitore esecutato, che si è reso irreperibile o comunque rifiuta di emettere fattura a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile a un terzo.

Del resto, nel caso in cui l'aggiudicatario sia privo di partita Iva, il problema dell'adempimento dell'obbligo dell'emissione della fattura non può essere facilmente risolto attraverso il ricorso al meccanismo dell'autofattura da parte dello stesso aggiudicatario.

Se, dunque, rispetto alla precedente risoluzione n. 158 del 2005, appare identica la premessa teorica secondo cui titolare del bene espropriato, e quindi soggetto passivo d'imposta, è pur sempre il debitore esecutato, tale premessa, con la risoluzione n. 62/E, è ulteriormente specificata.

Si afferma, infatti, 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).

Stefania Trocini

pubblicato Giovedì 18 Maggio 2006
