

*La disciplina fiscale dopo la riforma*

# Nuove norme in tema di vendita coattiva

EMILIA CIMINIELLO  
CHIARA DAMMACCO

**S**ussiste l'obbligo per il curatore fallimentare di effettuare la ritenuta d'acconto (di cui all'articolo 25 del DPR n. 600/1973 sui compensi liquidati dal giudice dell'esecuzione al notaio, se quest'ultimo è stato delegato a vendere all'incanto beni immobili nell'ambito di una procedura esecutiva.

L'espropriazione immobiliare, disciplinata dagli articoli 555 e seguenti del codice di procedura civile, è caratterizzata dalla vendita coattiva dell'immobile di proprietà del debitore esecutato, disposta dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale territorialmente competente, su istanza del creditore pignorante. La descritta procedura, così come l'intero processo di esecuzione, è stata oggetto di una recente riforma, che ha inciso, in particolare, sulla delega delle operazioni di vendita immobiliare.

La disciplina vigente a seguito della riforma, infatti, prevede la possibilità di delegare le predette operazioni non solo a notai ma anche ad avvocati e commercialisti ed estende la possibilità di delegare non soltanto le vendite con incanto ma anche quelle senza incanto.

Il professionista delegato alla vendita provvede dunque allo svolgimento

di tutte le attività di cui all'articolo 591-bis del c.p.c. tra cui figura, ad esempio, l'"esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento..." (articolo 591-bis, secondo

comma, n. 11 del c.p.c.).

All'esito della procedura di vendita forzata, in cui sia intervenuto il

notaio, in qualità di professionista delegato alla vendita (avente ad oggetto beni immobili ovvero beni mobili registrati), il giudice dell'esecuzione liquida i compensi spettantigli. A tal fine il giudice provvede con decreto alla "specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di incanto e le successive, che sono poste a carico dell'aggiudicatario" (articolo 179-bis, secondo comma, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.).

Al riguardo, il Fisco ritiene che in questi casi sussistano i presupposti di applicazione della ritenuta prevista dall'articolo 25 richiamato in ordine alla qualità di sostituto di imposta del debitore esecutato e alla natura di reddito di lavoro autonomo del compenso spettante al notaio.

In merito alle modalità di applicazione della ritenuta d'acconto, da effettuare all'atto del pagamento da parte del sostituto di

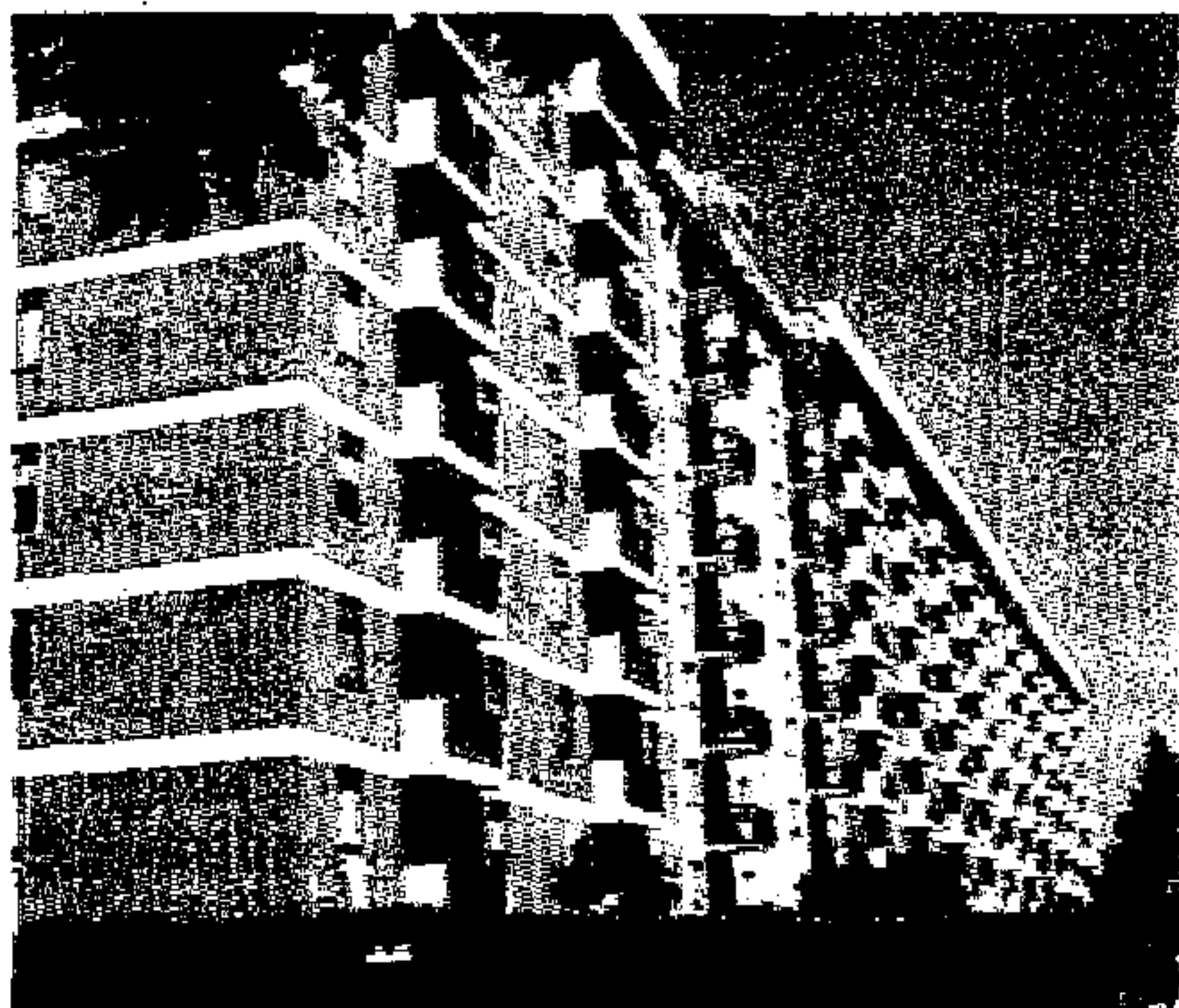
imposta, occorre necessariamente tenere conto del quadro normativo delineato dalle disposizioni in materia di procedura espropriativa. Con particolare riguardo alla liquidazione e al pagamento dei compensi spettanti al notaio delegato, cioè in applicazione delle disposizioni del codice di procedura civile e del decreto del giudice dell'esecuzione, il pagamento deve intendersi effettuato nel momento in cui il notaio preleva le somme liquidate a suo favore che, ordinariamente, comprendono il compenso al lordo della ritenuta e l'IVA. Tali somme sono prelevate su quelle ottenute dalla vendita forzata di un

bene già appartenente al patrimonio del debitore esecutato nei cui confronti si esplicano gli effetti della vendita stessa, che sostiene l'onere economico per liquidare i compensi spettanti al notaio e a favore del quale sono destinate le eventuali somme residue una volta soddisfatti i creditori procedenti (articolo 510, quarto comma, c.p.c.).

Pertanto, l'obbligo di effettuazione e versamento della ritenuta, deve essere assolto, secondo l'A.E. "in nome e per conto del debitore esecutato, dal notaio delegato alle operazioni di vendita al momento del prelievo del compenso".

Tale conclusione è coerente con l'orientamento espresso nella risoluzione n. 62/E del 16 maggio 2006 in cui è affermato che la procedura espropriativa rappresenta un momento patologico nella circolazione del bene immobile, cosicché anche sotto il diverso profilo della necessità della tutela degli interessi dell'erario, gli obblighi di fatturazione e versamento dell'IVA devono ritenersi in ogni caso accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato.

Infine, se in pendenza del procedimento di esecuzione è intervenuto il fallimento del debitore esecutato e il curatore è subentrato nella procedura esecutiva, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 107, comma 5 della cd. "Legge fallimentare", occorre anche in questo caso che il curatore in qualità di sostituto di imposta riporti i dati relativi all'effettuazione e al versamento della ritenuta nella dichiarazione dei sostituti di imposta, previa acquisizione della prova documentale dell'avvenuto versamento, e rilasci la relativa certificazione.



In caso di vendita forzata degli immobili va praticata la ritenuta sui compensi del notaio

