

Le Entrate: registro fisso, imposta ipotecaria al 3% e catastale all'1%

Immobile all'asta con Iva

Società fuori dal registro imprese? Non rileva

DI FRANCO RICCA

I principi

- La vendita forzata del fabbricato appartenente ad una società di persone rientra nella sfera dell'Iva anche se la società risulta cancellata dal registro delle imprese
- Alla fatturazione e al versamento dell'Iva dovrà provvedere il professionista responsabile della procedura

La vendita all'asta, nell'ambito di una procedura esecutiva, dell'immobile appartenente a una società di persone cancellata dal registro delle imprese resta soggetta all'Iva. Trattandosi di un fabbricato strumentale per natura venduto a un privato, l'operazione è imponibile; sono dovute inoltre l'imposta di registro fissa, l'imposta ipotecaria del 3% e quella catastale dell'1%. L'obbligo di fatturazione deve essere assolto dal professionista delegato alla procedura esecutiva, che deve versare l'Iva con il modello F24.

Lo chiarisce l'agenzia delle entrate con la risoluzione n. 105 del 21 aprile 2009, lasciando intravedere una diversa soluzione qualora l'espropriata fosse una società di capitali. Il quesito era diretto a conoscere il regime fiscale della vendita al pubblico incanto, ad un privato consumatore, di un fabbricato strumentale per natura appartenente ad una sas cancellata due anni prima dal registro delle

imprese, ma titolare di partita Iva ancora attiva.

Per risolvere il quesito, ha osservato l'agenzia, si rende necessario chiarire gli effetti della cancellazione della società. Al riguardo, l'art. 2312 c.c. stabilisce che, approvato il bilancio finale di liquidazione, i liquidatori devono chiedere la cancellazione della società dal registro delle imprese, e che dalla cancellazione della società i creditori sociali che non sono stati soddisfatti possono far valere i loro crediti nei confronti dei soci e, se il mancato pagamento è dipeso da colpa dei liquidatori, anche nei confronti di questi. L'orientamento prevalente della cassazione ritiene che l'atto di cancellazione formale non rileva ai fini dell'estinzione della società qualora non siano esauriti tutti i rapporti giuridici. Per le società di capitali, invece, l'art. 2495 c.c., modificando la precedente disciplina analoga a quella delle società personali, conferisce ora efficacia costitutiva alla cancellazione, prevedendo quindi che l'atto formale di cancellazione dal registro delle imprese determina l'estinzione della società di capitali. Premesso che sull'applicabilità anche alle società di persone del nuovo principio enunciato dall'art. 2495 cc. la cassazione ha espresso opinioni difformi, l'agenzia è dell'avviso che la modifica della normativa civilistica sia circoscritta alle società di capitali e che, di conseguenza, debba essere confermato l'orientamento secondo cui la cancellazione dal re-

gistro delle imprese di una società di persone ha natura dichiarativa e l'estinzione della società consegue all'effettiva liquidazione di tutti i rapporti giuridici pendenti. Pertanto, dovendo la società considerarsi ancora esistente in quanto proprietaria di un immobile, ancorché sottoposto a procedura esecutiva, la vendita del fabbricato strumentale per natura ad un privato consumatore costituisce operazione imponibile ad Iva ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter, lett. c), del dpr n. 633/72.

Per inciso, occorre rilevare che, nell'ipotesi, abbastanza frequente, in cui il cessionario sia invece un soggetto passivo con diritto a detrazione superiore al 25%, si pone il problema dell'eventuale imponibilità per opzione del cedente ai sensi della lettera d). Tornando alla risoluzione, l'agenzia, richiamando i precedenti chiarimenti, aggiunge che il professionista responsabile della procedura dovrà emettere la fattura per conto della società esecutata, con riferimento al momento del pagamento del corrispettivo, ai sensi dell'art. 6, secondo comma, lett. a), del dpr n. 633/72; quindi dovrà versare l'imposta, entro il giorno 16 del mese successivo, con il modello F24, utilizzando il codice tributo relativo al mese di riferimento. Sono inoltre dovute l'imposta di registro fissa e le imposte ipotecaria e catastale, rispettivamente del 3 e dell'1%. È applicabile il ravvedimento operoso.