

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA

La normativa fiscale dell'esecuzione forzata immobiliare

I rapporti con le procedure concorsuali

Rapporti con le procedure concorsuali

Procedura esecutiva immobiliare

Composizione negoziata della crisi
d'impresa e dell'insolvenza
D.L. 118/21

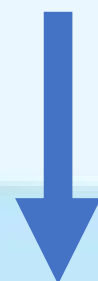
Legge Fallimentare
R.D. 267/42

L. 3/2012
(Sovraindebitamento)

Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza
D.Lgs. 14/2019 (dal 15.7.2022)

Rapporti con le procedure concorsuali

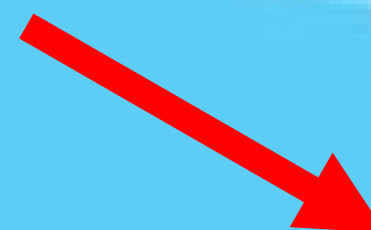
Procedura esecutiva immobiliare



Composizione negoziata della crisi d'impresa e dell'insolvenza
D.L. 118/21 – art. 12 e ss. CCII



Imprese iscritte nel Registro
delle Imprese



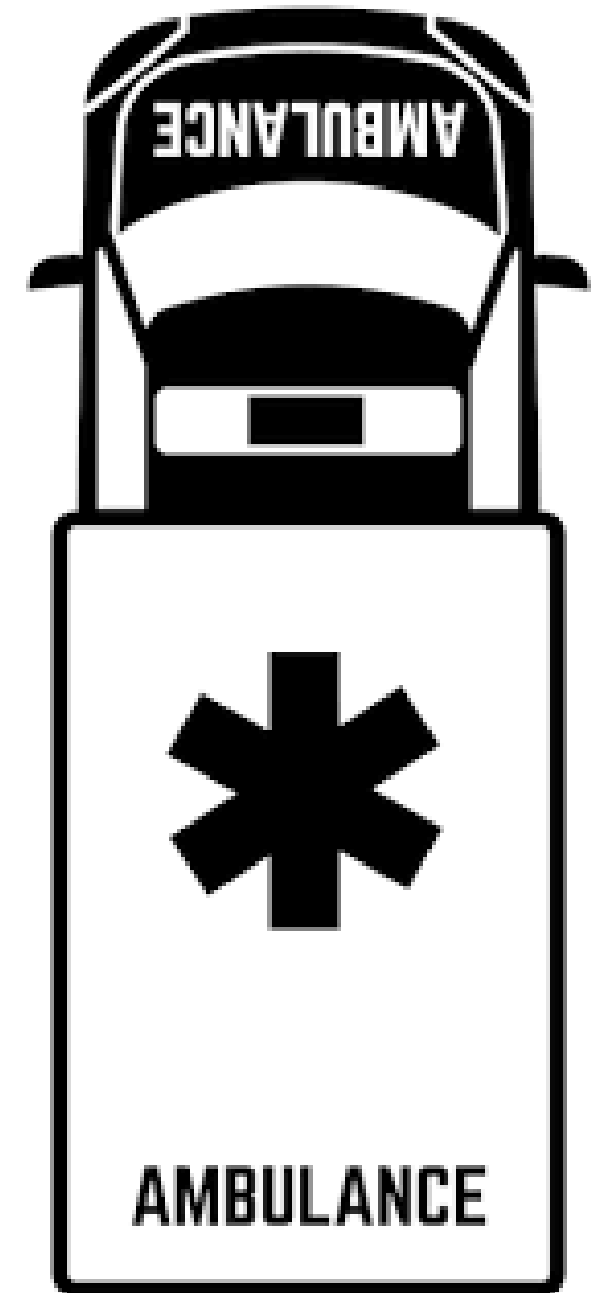
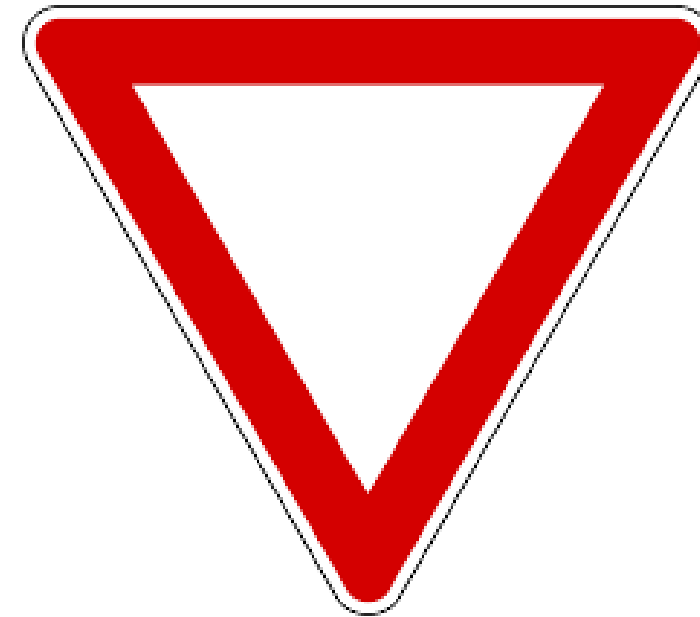
Gruppi di imprese

Composizione negoziata della crisi d'impresa e dell'insolvenza

regola generale



Procedura espropriativa individuale



Procedure concorsuali

Rapporto con la composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa

«**misure protettive**»: le **misure temporanee** *richieste dal debitore* per evitare che **determinate azioni dei creditori** possano **pregiudicare**, sin dalla fase delle **trattative**, il **buon esito delle iniziative assunte per la regolazione della crisi o dell'insolvenza**, anche prima dell'accesso a uno degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza (art. 2 C.C.I.I.)

Rapporto con la composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa

«misure protettive» (artt. 18-19 C.C.I.I.)

- pubblicazione nel Registro delle Imprese
- i creditori interessati (tranne i lavoratori) non possono iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari sul patrimonio dell'impresa e sui beni e sui diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa
- entro il giorno successivo alla pubblicazione conferma o modifica delle misure protettive (Tribunale competente)
- **non inferiore a 30** giorni e **non superiore a 120** salvo proroga
- durata complessiva delle misure non può superare i **240** giorni

Rapporto con la composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa

«misure protettive» (artt. 18-19 C.C.I.I.)

dato atto che il presente decreto è reso nel termine di dieci giorni dal deposito del ricorso;

P.Q.M.

letti gli artt. 18 e 19, ccii,

fissa

per la comparizione della ricorrente, dei creditori interessati e dell'esperto l'udienza del giorno **17 marzo 2025, ore 10:30**, che avrà luogo in presenza nell'ufficio del Giudice Delegato, stanza n.10, sita al quarto piano del Palazzo di Giustizia, salva istanza di partecipazione da remoto da presentarsi entro venti giorni prima;

assegna

alla ricorrente termine di **sette giorni** dalla comunicazione del presente decreto per la notifica del ricorso e del decreto all'esperto nominato, a tutti i creditori e ai terzi interessati dalle trattative, precisando che il contraddittorio deve essere instaurato nei confronti di tutti i soggetti la cui sfera giuridica possa risultare attinta dalla misura protettiva o dal provvedimento cautelare che si chiede di adottare;

Rapporto con la composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa

«misure protettive» (artt. 18-19 C.C.I.I.)

ORDINANZA

nel procedimento introdotto con ricorso proposto ai sensi degli artt. 18 e 19 c.c.i.i.

p.q.m.

visti agli artt. 18 e 19 c.c.i.i.,

conferma le misure protettive del patrimonio della società
previste dall'art. 18 c.c.i.i. nei confronti di tutti i creditori
individuati in atti, i quali, conseguentemente, non potranno acquisire diritti di
prelazione se non concordati con l'imprenditore ricorrente, iniziare o proseguire
azioni esecutive o cautelari sul relativo patrimonio o sui beni e sui diritti con i quali
viene esercitata l'attività d'impresa;

stabilisce la durata delle misure protettive richieste – già efficaci a decorrere dal
giorno di pubblicazione nel Registro delle Imprese dell'istanza di applicazione ex art.
18 c.c.i.i. – nella misura massima di centoventi giorni;

Rapporto con la composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa

«misure protettive» (artt. 18-19 C.C.I.I.)

ravvisati pertanto, in difetto di non evincibili o evidenziati indici di contrario segno o che in particolare escludano manifestamente inattuabilità della composizione della crisi, i presupposti per disporre la proroga della durata delle misure protettive per il tempo ancora necessario ad assicurare il buon esito delle trattative sin qui favorevolmente avviate;

ritenuto che tale durata debba essere stabilita in ulteriori centoventi giorni – così restando esaurita la durata complessiva di duecentoquaranta giorni prevista dalla legge – tenuto conto delle perdurante correttezza delle valutazioni diffusamente espresse dal giudice designato nel ridetto decreto del 21.6.23 in virtù, in particolare, della complessità dell'attività ancora da svolgersi in relazione alla negoziazione della vicenda di trasferimento dell'azienda o del suo ramo, tanto più nel corso del periodo feriale estivo, tale da rendere meno immediato il rapporto comunicativo con alcune categorie di creditori (in particolare il ceto bancario), nonché, infine, dell'assenza di particolari evidenziati pregiudizi a carico dei creditori;

p.q.m.

visto l'art. art. 19 co. 5, CCII,

dispone

la proroga, per ulteriori centoventi giorni, delle misure protettive;

Rapporto con la composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa

«misure protettive» (artt. 18-19 C.C.I.D)

Tabella 2. Le misure richieste e le dichiarazioni da parte delle imprese

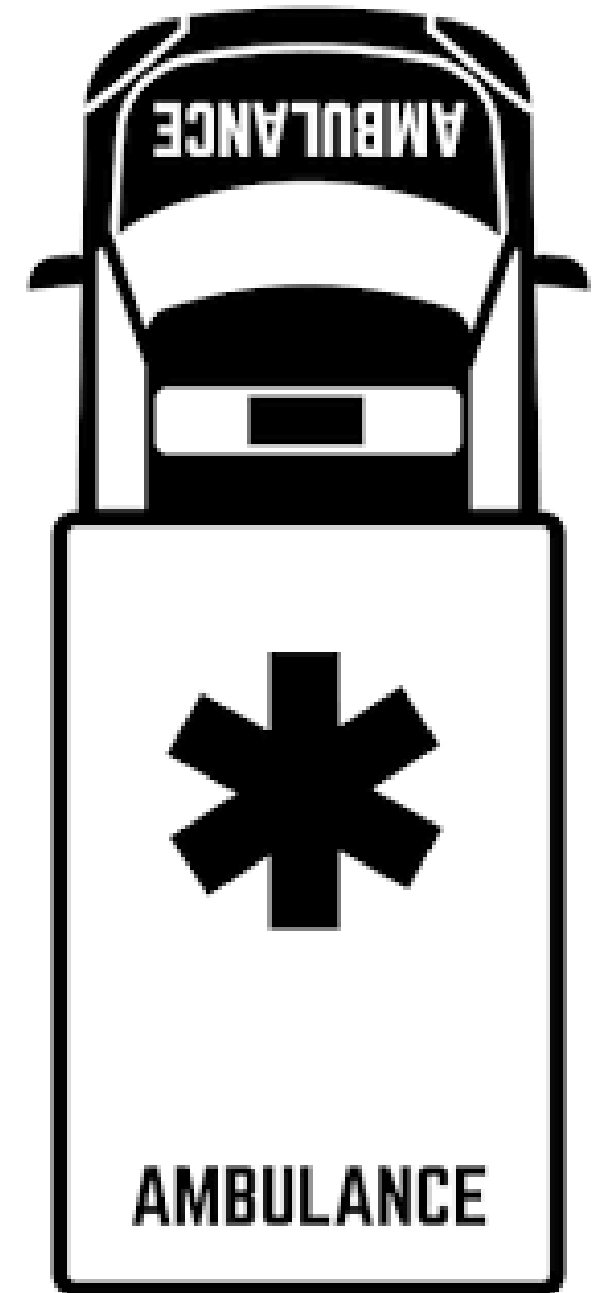
Caratteristiche	Numero	Percentuale
Mis. Protettive	1.424	77%
Mis. Sospensive	945	51%
Test pratico	674	37%
Risorse finanziarie	400	22%
Gruppi imprese	158	8%
Sottosoglia	94	5%

Rapporti con le procedure concorsuali

regola generale



Procedura espropriativa individuale



Procedure concorsuali

Rapporti con le procedure concorsuali

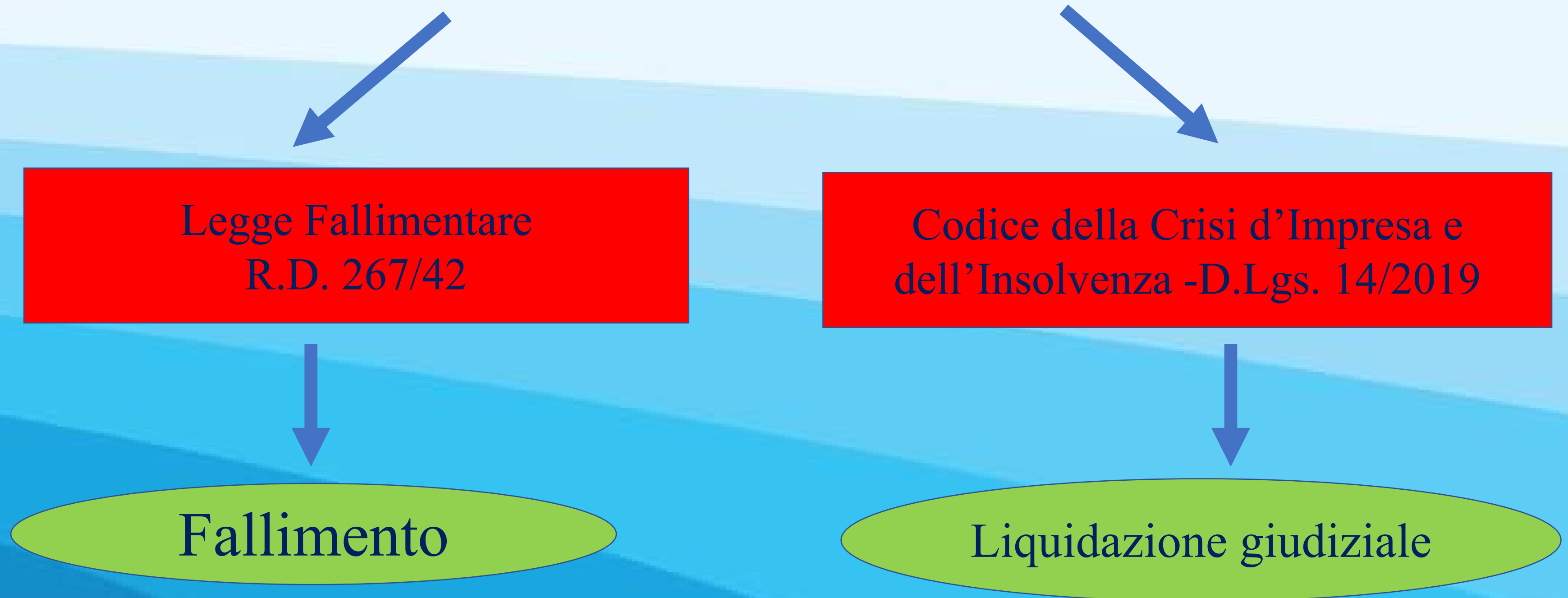
Procedura esecutiva immobiliare

Legge Fallimentare
R.D. 267/42

Fallimento

Codice della Crisi d'Impresa e
dell'Insolvenza -D.Lgs. 14/2019

Liquidazione giudiziale



Rapporti con le procedure concorsuali

Legge Fallimentare



Fallimento

Rapporti con le procedure concorsuali

art. 52 Concorso di creditori

- *il fallimento apre il concorso dei creditori sul patrimonio del fallito*
- *accertamento dei crediti in ambito concorsuale anche di quelli esentati dal divieto di cui all'articolo 51 L.F.*

Il fallimento del debitore esecutato

Art. 51 L.F. - DIVIETO DI AZIONI ESECUTIVE E CAUTELARI INDIVIDUALI

Salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di fallimento nessuna azione individuale esecutiva o cautelare, anche per crediti maturati durante il fallimento, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento

Il fallimento del debitore esecutato

In presenza di creditore fondiario l'azione esecutiva può essere da questi iniziata o proseguita, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n. 385/1993 (TUB), nei confronti del debitore (fallito)

Il fallimento del debitore esecutato

Art. 41 T.U.B. comma 2: “*l’azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore. Il curatore ha facoltà di intervenire nell’esecuzione. La somma ricavata dall’esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento”*

Il creditore fondiario

Art. 38 T.U.B.

1. Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di **banche**, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

2. La **Banca d'Italia**, in conformità delle deliberazioni del CICR [*Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio*], determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti.

Il creditore fondiario *delibera C.I.C.R. del 22/04/1995*

D E L I B E R A

1. L'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiario e' pari all'80 per cento del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi. Tale percentuale puo' essere elevata fino al 100 per cento, qualora vengano prestate garanzie integrative, rappresentate da fideiussioni bancarie e assicurative, polizze di compagnie di assicurazione, cessioni di annualita' o contributi a carico dello Stato o di enti pubblici, fondi di garanzia e da altre idonee garanzie, secondo i criteri previsti dalla Banca d'Italia.

2. In presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie su un immobile, ai fini della determinazione dell'ammontare massimo di un finanziamento di credito fondiario, al relativo importo va aggiunto il capitale residuo del finanziamento pregresso.

Il creditore fondiario

Affinché il finanziamento\mutuo possa essere qualificato come credito *fondiario* è necessario che:

- ✓ il soggetto mutuante sia una banca
- ✓ sia a medio e lungo termine (minimo 18 mesi massimo 30 anni)
- ✓ garantito da ipoteca di primo grado su bene immobile (*)
- ✓ importo massimo finanziato pari all'80% al valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie ulteriori (fidejussioni bancarie, pegno, polizze di assicurazione)

(*) anche di grado successivo aggiungendo il residuo capitale delle precedenti iscrizioni

Il creditore fondiario

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza n. 33719 del 16/11/2022 si è pronunciata in materia di violazione del limite di finanziabilità nel mutuo fondiario e circa la riqualificazione d'ufficio del contratto (no nullità d'ufficio contratto).

Il fallimento del debitore esecutato

Nel caso di fallimento dell'esecutato, il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), **impone al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento** (artt. 52 e 110 L.F.) e di **documentare tale adempimento nell'ambito della procedura esecutiva**, unitamente al provvedimento di ammissione (anche non definitivo) ottenuto, al fine *di poter ottenere l'attribuzione*, in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare, delle somme ricavate dalla vendita

Il fallimento del debitore esecutato

Art. 107 Modalità delle vendite

... se alla data di dichiarazione di fallimento sono pendenti procedure esecutive, il curatore può subentrarvi; in tale caso si applicano le disposizioni del codice di procedura civile; altrimenti su istanza del curatore il giudice dell'esecuzione dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione, salvi i casi di deroga di cui all'articolo 51

Il fallimento del debitore esecutato

- Cass. Civ. - Sez. III - 28 settembre 2018 – sent. n. 23482
la curatela potrà intervenire nella procedura esecutiva e chiedere l'attribuzione dei crediti della massa maturati in sede fallimentare preferiti a quello fondiario, ovvero potrà richiedere l'assegnazione delle somme al fallimento in assenza di creditore fondiario
- potrà procedere con la vendita nell'ambito della procedura fallimentare o di liquidazione giudiziale

Il fallimento del debitore esecutato

crediti della massa maturati in sede concorsuale preferiti a quello fondiario da precisare nell'esecuzione immobiliare:

- ✓ compenso curatore e/o coadiutori
- ✓ compenso legale intervenuto nell'esecuzione immobiliare
- ✓ spese di giustizia
- ✓ IMU gravante sull'immobile dovuta dal fallimento
- ✓ quota parte spese generali

Rapporti con le procedure concorsuali

Codice della crisi d'impresa e
dell'insolvenza



Liquidazione giudiziale

Rapporti con le procedure concorsuali

art. 151 Concorso dei creditori

➤ *la liquidazione giudiziale apre il concorso dei creditori sul patrimonio del debitore*

➤ *accertamento dei crediti in ambito concorsuale anche di quelli esentati dal divieto di cui all'articolo 150*

C.C.I.I.

l'apertura della liquidazione giudiziale del debitore esecutato

Art. 150 C.C.I.I. - DIVIETO DI AZIONI ESECUTIVE E CAUTELARI INDIVIDUALI

Salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale nessuna azione individuale esecutiva o cautelare anche per crediti maturati durante la liquidazione giudiziale, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nella procedura

La liquidazione giudiziale del debitore esecutato

Art. 216 CCII comma 10 - Modalità della liquidazione

... se alla data di apertura della liquidazione sono pendenti procedure esecutive, il curatore può subentrarvi; in tale caso si applicano le disposizioni del codice di procedura civile; altrimenti, su istanza del curatore, il giudice dell'esecuzione dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione, fermi restando gli effetti conservativi sostanziali del pignoramento in favore dei creditori, [non c'è richiamo art. 150 CCII]

La liquidazione giudiziale e il creditore fondiario

Art. 369 C.C.I.I.

**Norme di coordinamento con le disposizioni del decreto
legislativo 1° settembre 1993, n. 385**

*intervenuto per armonizzare il TUB con la nuova
normativa*

NON HA MODIFICATO L'ART. 41 T.U.B.

La liquidazione giudiziale e il creditore fondiario

- volontà del legislatore di escludere l'operatività del privilegio processuale nelle procedure diverse dal fallimento
- celerità delle procedure di vendita in ambito concorsuale [giurisprudenza minoritaria]

La liquidazione giudiziale e il creditore fondiario

- parte della giurisprudenza (maggioritaria) propende, invece, per la tesi della perdurante operatività del privilegio processuale sul presupposto che l'art. 369 del CCII non sia di per sé esaustivo, *posto che la mera omissione della sostituzione del termine “fallimento” con “liquidazione giudiziale” non vale a escludere l'applicabilità di una norma al CCII.*
- art. 7 comma 4 lett. a) della L. 155/2017 imponeva comunque l'operatività del privilegio fondiario sino al 15 luglio 2024 (secondo anno successivo a quello di entrata in vigore del CCII)

La liquidazione giudiziale e il creditore fondiario

risoluzione della discordante interpretazione della giurisprudenza

per “le gravi difficoltà interpretative” il Tribunale di Brescia ha rinviato la questione alla Corte di Cassazione in data 3 ottobre 2023 (nello specifico liquidazione controllata)

La liquidazione giudiziale e il creditore fondiario

risoluzione della discordante interpretazione della giurisprudenza

La questione deve essere assegnata alla Prima Sezione civile in quanto le gravi difficoltà interpretative riguardano testi normativi - quali il codice della crisi dell'impresa e il testo unico bancario – che disciplinano materie di competenza tabellare di detta Sezione.

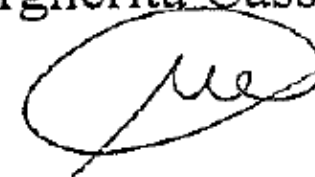
P.Q.M.

visto l'art. 363-*bis* cod. proc. civ., assegna la questione sollevata con l'ordinanza di rinvio pregiudiziale alla Prima Sezione civile, per l'enunciazione del principio di diritto.

Roma, 25/10/2023

La Prima Presidente

Margherita Cassano



Depositata in Cancelleria



26 OTT. 2023

oggi, SEZIONE DI GIUDIZIARIO

La liquidazione giudiziale e il creditore fondiario



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
PRIMA SEZIONE CIVILE

Numero registro generale 19606/2023

Numero sezionale 2176/2024

Numero di raccolta generale 22914/2024

Data pubblicazione 19/08/2024

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Magda Cristiano

- Presidente -

Dott. Alberto Pazzi

- Consigliere -

Dott. Paola Vella

- Consigliere -

Dott. Cosmo Crolla

- rel.Consigliere-

Dott. Giuseppe Dongiacomo

- Consigliere -

Oggetto

Tribunale Brescia
rinvio pregiudiziale
ex art. 363-bis
c.p.c

Ud.17/05/2023-C

R.G.N 19606/2023

Rep.

ROSSI ANDREA Emesso Da: ARUBAPLE S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21e3b1f0a80054b2be05adba0c1662a9

La liquidazione giudiziale e il creditore fondiario

principio di diritto: *«il creditore fondiario può avvalersi del “privilegio processuale” di cui all’art. 41, comma 2 d.lgs. n. 385 del 1993 sia nel caso di sottoposizione del debitore esecutato alla procedura concorsuale di **liquidazione giudiziale** di cui agli artt. 121 e segg. del d. lgs. n. 14 del 2019, sia nel caso di sottoposizione del debitore esecutato alla procedura concorsuale della **liquidazione controllata** di cui agli artt. 268 e segg. del medesimo d.lgs.»*

Rapporti con le procedure concorsuali

Codice della crisi d'impresa e
dell'insolvenza



Concordato Preventivo

Rapporto il concordato preventivo

«misure cautelari e protettive»: In pendenza del procedimento per l'accesso agli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza... su istanza di parte, il tribunale può emettere i provvedimenti cautelari ... più idonei ad assicurare provvisoriamente l'attuazione delle sentenze di omologazione di strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza e di apertura delle procedure di insolvenza (art. 54 c. 1 e 2 C.C.I.I.)

Rapporti con le procedure di crisi da sovraindebitamento

Procedura esecutiva immobiliare



L. 3/2012

Codice della Crisi d'Impresa e
dell'Insolvenza
D.Lgs. 14/2019 (dal 15.7.2022)

Rapporti con le procedure di crisi da sovraindebitamento

L. 3/2012

- Liquidazione del patrimonio
- Accordo di composizione della crisi
- Piano del consumatore

Rapporti con le procedure di crisi da sovraindebitamento

Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza
D.Lgs. 14/2019

- Concordato semplificato (dopo C.N.)
- Concordato minore
- Liquidazione controllata del sovraindebitato
- Ristrutturazione dei debiti del consumatore

Aspetti fiscali

Tipologia di debitore esecutato:

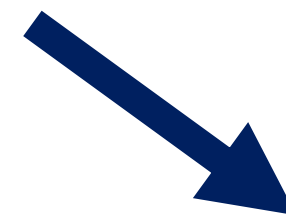
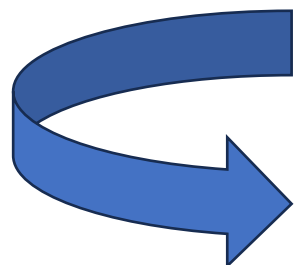
- ✓ *persona fisica*
- ✓ *impresa individuale*
- ✓ *società di persone*
- ✓ *società di capitali*
- ✓ *società semplice (agricola)*

Aspetti fiscali

debitore esecutato

persona fisica

*impresa individuale
società di persone
società di capitali
società semplice (agricola)*



Aspetti fiscali nelle procedure esecutive

Assenza di specifica normativa fiscale

(a differenza di procedure concorsuali e amministrazioni giudiziarie)



Prassi

*(circolari ministeriali, risoluzioni,
risposte a interpelli)*

Aspetti fiscali nelle procedure esecutive

NESSUN OBBLIGO in capo al custode giudiziario e/o professionista delegato per:

- IRPEF\IRES
- TARSU \TARI
- ICI\IMU\TASI (solo in caso di fallimento\L.G.)

Aspetti fiscali

Esecuzione immobiliare



Art. 107 comma 6 L.F. - Modalità delle vendite

Curatore

Art. 216 comma 10 CCII - Modalità della
liquidazione

Il fallimento del debitore esecutato

Cass. Civ. - Sez. III - 28 settembre 2018 – sent. n. 23482 la curatela potrà intervenire nella procedura esecutiva e chiedere l'attribuzione dei crediti della massa maturati in sede fallimentare preferiti a quello fondiario, ovvero potrà richiedere l'assegnazione delle somme al fallimento in assenza di creditore fondiario

Il fallimento\L.G. del debitore esecutato

crediti della massa maturati in sede fallimentare

preferiti a quello fondiario da precisare

nell'esecuzione immobiliare:

✓ IMU gravante sull'immobile dovuta dal
fallimento\L.G.

IMU in caso di fallimento\liquidazione giudiziale

Art. 10 D.Lgs. 504/92

il curatore o il commissario liquidatore deve



presentare al comune di ubicazione degli immobili, entro novanta giorni dalla data della nomina, una dichiarazione attestante l'avvio della procedura



versare l'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili o atto notarile

Aspetti fiscali

«OBBLIGHI» in capo al custode giudiziario e/o professionista delegato per:

- IVA
- RITENUTE D'ACCONTO
- IMPOSTA DI REGISTRO
- IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI

Aspetti fiscali - IVA

Circolare Ministero delle Finanze n. 6/505165 del 17.1.1974

- l'incaricato alla vendita, al quale sono stati consegnati i beni (commissionario, cancelliere, ufficiale giudiziario, Istituto di vendite giudiziarie) è il **soggetto obbligato** ad emettere fattura in nome e per conto del soggetto esecutato
- **trasmettere copia della fattura, unitamente all'IVA riscossa**, al soggetto esecutato per la registrazione del documento ed agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo (versamento – dichiarazione)

Aspetti fiscali - IVA

Risoluzione Min. Finanze n. 501281 del 13.8.1974

IVA riscossa in base alle disposizioni contenute nella Circolare n. 6/505165 del 17-1-1974 deve essere direttamente versata ai competenti Uffici IVA in tutti i casi in cui, per qualsiasi ragione, non è possibile rimetterne il relativo importo all'impresa esecutata

Aspetti fiscali - IVA

Risoluzione ADE 193 del 26.11.2001

Risoluzione ADE 158/E del 11.11.2005

Risoluzione ADE 62/E del 16.5.2006

Risoluzione ADE 84/E del 19.6.2006

Aspetti fiscali - IVA

risoluzione n. 158/E dell'11 novembre 2005

- «... essendo tale *formalità* [fatturazione] *strettamente funzionale alla riscossione dei canoni locatizi ... rientra tra i compiti fondamentali del custode, tenuto a provvedere anche alla conservazione dei frutti del bene pignorato*
- ... Tuttavia, in tutti i casi in cui non sia possibile rimettere il relativo importo al soggetto esecutato, come, ad esempio, nell'ipotesi in cui lo stesso si renda *irreperibile*, il custode giudiziario è tenuto a corrispondere direttamente il tributo all'amministrazione finanziaria»

IVA

obblighi del custode-delegato

- tutela degli interessi erariali
- incaricato alla vendita non assume la titolarità del bene oggetto di espropriazione forzata, che resta pur sempre in capo al debitore il quale, tuttavia, è privato del potere dispositivo sul bene
- la soggettività passiva d'imposta del debitore esecutato deve ritenersi in parte «limitata» sotto il profilo dei concreti adempimenti che ne discendono
- procedura espropriativa rappresenta un momento patologico nella circolazione del bene

IVA

obblighi del custode-delegato

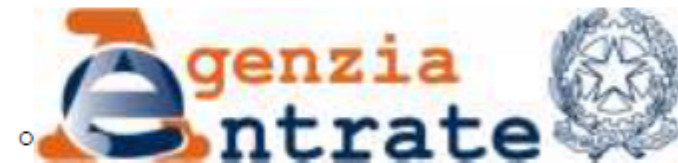
Sintesi «parere Agenzia delle Entrate»

gli obblighi di fatturazione e versamento dell'IVA devono ritenersi
in ogni caso accentrati nella procedura esecutiva, anzichè in capo
al debitore esecutato

IVA

obblighi del custode-delegato

CIRCOLARE N. 14/E



Roma, 17 giugno 2019

OGGETTO: chiarimenti in tema di documentazione di operazioni rilevanti ai fini IVA, alla luce dei recenti interventi normativi in tema di fatturazione elettronica

IVA

obblighi del custode-delegato

7 Fatturazione in nome e per conto

A fronte delle situazioni in cui l'onere di documentare l'operazione trasla dal cedente/prestatore al cessionario/committente va ricordato che ve ne sono altre in cui l'onere rimane in capo al soggetto legislativamente individuato, che, tuttavia, non lo assolve in prima persona, ma avvalendosi di un terzo...

... o anche, ex articolo 6, comma 2, del decreto IVA, in riferimento ai beni assegnati a seguito di espropriazione immobiliare, laddove si è ritenuto che «*obbligato ad emettere fattura in nome e per conto del contribuente e a versare l'Iva incassata all'Amministrazione finanziaria sia il professionista delegato delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis del codice di procedura civile*»

IVA

obblighi del custode-delegato

- Fatturazione elettronica (in nome e per conto del soggetto passivo), da effettuarsi entro 12 giorni dal momento dell'incasso del corrispettivo
- Riscossione dell'imposta (salvo il caso del reverse charge) per conto del debitore esecutato esercente attività di impresa o di arte e professione
- Versamento dell'IVA con modello F24 e codice tributo **6501**
- Trasmissione all'esecutato della copia di cortesia della fattura e della delega di versamento dell'imposta (F24)

IVA

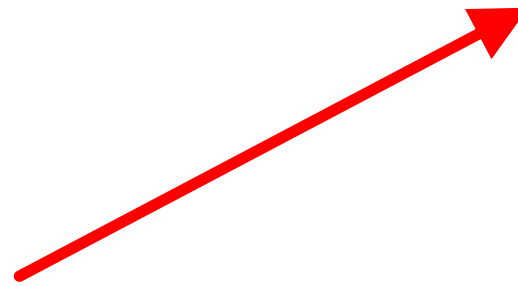
obblighi del custode-delegato



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Piccole e medie imprese

Risposta n. 387/2021



OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212 -
pignoramento immobiliare - assolvimento degli obblighi IVA

IVA

obblighi del custode-delegato

il debitore esecutato «**collaborativo**» può
spontaneamente farsi carico dei predetti
adempimenti

IVA

referimenti normativi

riscossione canoni di locazione

- art. 10 comma 1 n. 8) D.P.R. 633/72
(locazioni e affitti)
- art. 22 comma 1 n. 6) D.P.R. 633/72
(no obbligo emissione fattura)

IVA
tipologia di immobili
Circolare ADE n. 22 del 28.6.2013

**FABBRICATI
ABITATIVI**



le unità immobiliari
classificate o classificabili
nel gruppo catastale
A (ad eccezione di A/10)

**FABBRICATI
STRUMENTALI**

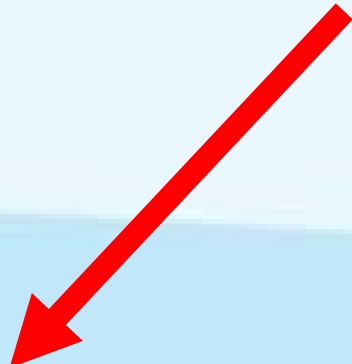


le unità immobiliari
ricomprese
nei gruppi catastali
B, C, D, E
e nella categoria **A/10**

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI ABITATIVI

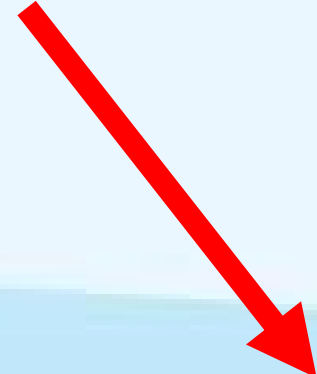


regola generale

regime di esenzione IVA ai sensi

dell'art. 10 comma 1 n. 8 bis D.P.R.

633/1972



eccezioni alla regola generale

obbligo assoggettamento a IVA se l'impresa (debitore) ha costruito o ristrutturato l'immobile da meno di cinque anni

opzione per assoggettamento ad IVA se l'impresa (debitore) ha costruito o ristrutturato l'immobile da oltre cinque anni ovvero quando trattasi di alloggi sociali

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI ABITATIVI

(eccezioni applicazione iva)

Cosa si intende per ristrutturazione dell'immobile?

(art. 10 comma 1 n. 8-bis DPR 633/72): quando il debitore prima del pignoramento e/o della vendita abbia eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI ABITATIVI

(eccezioni applicazione iva)

Cosa si intende per ristrutturazione dell'immobile?

- ✓ lettera c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- ✓ lettera d) interventi di ristrutturazione edilizia
- ✓ lettera f) interventi di ristrutturazione urbanistica

IVA

referimenti normativi

IMMOBILI STRUMENTALI



regola generale

regime di esenzione IVA ai sensi
dell'art. 10 comma 1 n. 8 ter D.P.R.
633/1972

eccezioni alla regola generale

opzione per assoggettamento ad IVA; se
l'aggiudicatario è un soggetto passivo IVA la vendita
è soggetta al meccanismo del reverse charge (art. 17,
comma 6 lett. a-bis DPR 633/72 - non si espone
IVA)

IVA

referimenti normativi

CATEGORIA «F»

- fabbricati dei quali non è ancora definita la consistenza (vale a dire l'esatta estensione) e la destinazione d'uso.
- la categoria catastale "F" risponde esclusivamente all'esigenza transitoria di indicare che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e non è idonea a ritenere già intervenuto un cambio di destinazione d'uso (ADE Risposta 167/22; Risoluzione 99/E/2009)
- NO regime di esenzione di cui all'articolo 10, nn. 8-bis) e 8-ter) del d.P.R. n. 633 del 1972
- APPLICAZIONE aliquota IVA ordinaria del 22%

IVA

referimenti normativi

TERRENI/AREE FABBRICABILI

➤ *Edificabili*

➤ *Non suscettibili di utilizzazione edificatoria*

IVA

referimenti normativi

Area Fabbricabile

L'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, la definisce: «area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».

IVA

referimenti normativi

Area Fabbricabile

Obbligo assoggettamento IVA con aliquota del 22%

NO Reverse Charge

IVA

referimenti normativi

Terreno agricolo

La cessione di terreni agricoli è un'operazione **fuori**
campo IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. c), DPR

633/72

l'indennità di occupazione

Con la risoluzione n. 22/E/2004, l'Agenzia delle entrate ha precisato che i rapporti di occupazione senza titolo sono riconducibili, nella sostanza, *a contratti di locazione* e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione, dovendosi escludere, pertanto, la corrispondenza a titolo di risarcimento di danno conseguente ad illecito

l'indennità di occupazione

Le indennità scontano l'imposta di registro nella misura del 2% (circ. ADE 43/E – 9.7.2007), trovando applicazione la disposizione di cui alla nota II dell'articolo 5 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, 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 67,00”*.

IVA

avviso di vendita

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione, quindi, potrà essere (ipotesi alternative e distinte per lotti se presenti più di uno):

- 1) **NON SOGGETTA A IVA** (debitore persona fisica no impresa – terreno agricolo)
- 2) **ESENTE DA IVA** ai sensi dell'art.10, n. 8-bis (immobili abitativi) e 8-ter (immobili strumentali) del DPR 633/72
- 3) **SOGGETTA AD IVA (per opzione\obbligo)** con aliquota vigente al momento del trasferimento della proprietà; qualora l'acquirente sia un soggetto passivo iva, alla cessione sarà applicato il meccanismo dell'inversione contabile (c.d. reverse charge) ex art. 17 comma 6 lett.a-bis DPR 633/72
- 4) **SOGGETTA AD IVA** con aliquota vigente al momento del trasferimento della proprietà



IVA

fatturazione



Quando emettere la fattura....

Art. 6 – DPR 633/72

comma 1: *Le cessioni di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione se riguardano beni immobili*

comma 4: *Se anteriormente al verificarsi degli eventi indicati nei precedenti commi o indipendentemente da essi sia emessa fattura, o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento*



IVA fatturazione

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/aree-tematiche/fatturazione-elettronica/guida-fatturazione-elettronica/i-servizi-dell-agenzia-fe/la-procedura-web-fe>

FATTURA ELETTRONICA E CORRISPETTIVI TELEMATICI

Guida: la fatturazione elettronica e i servizi
gratuiti dell'Agenzia delle entrate

- > La fattura elettronica
- > Come predisporre, inviare e ricevere l'E-Fattura
- > I servizi dell'Agenzia
- > Per saperne di più: normativa e prassi

Lotteria degli scontrini - Informazioni e Guida per
gli Esercenti

Normativa e prassi corrispettivi telematici

La procedura web

La procedura web consente di predisporre una fattura elettronica nel formato XML obbligatorio, ma anche di poterla visualizzare in un formato leggibile (pdf). Una volta predisposto, il file (XML) della fattura può essere ricontrollato, modificato, salvato sul proprio PC e, infine, trasmesso al Sistema di Interscambio.

La procedura è flessibile e consente anche solo di controllare e trasmettere file (XML) di fatture elettroniche predisposte con altre procedure, come ad esempio la procedura gratuita per PC fisso sempre offerta dall'Agenzia delle Entrate.

Attenzione

La procedura web è utilizzabile solo se si è connessi alla rete internet.

Nel caso in cui si avesse difficoltà a connettersi in rete, è possibile utilizzare un software c.d. "stand alone", cioè che permette di predisporre le fatture anche senza collegamento, come la [procedura gratuitamente installabile su PC fisso messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate a questo link](#).

Una volta predisposta la fattura e salvato sul proprio PC il file (XML) della stessa, ci si potrà connettere ad internet e trasmettere al SdI il file mediante la procedura web del portale "Fatture e Corrispettivi" oppure mediante una PEC o ancora mediante un canale telematico (FTP o Web Service) preventivamente accreditato al SdI (si veda al riguardo il paragrafo *Come si invia una fattura elettronica al cliente*, al capitolo 2 di questa Guida).

Per accedere alla procedura e predisporre una fattura elettronica, occorre cliccare sul link "Fatturazione elettronica" nello specifico riquadro della home page del portale:

IVA fatturazione

Ministero dell'Economia e delle finanze

f

X

in

ITAENGDEU

Prenota appuntamento

Disdici appuntamento

Chiamaci 800.90.96.96

Contatti e assistenza

Trova l'ufficio

agenzia
ntrate

discossione
Agenzia Entrate

Cittadini ▼Imprese ▼Professionisti ▼Intermediari ▼Enti e PA ▼Agenzia ▼I nostri uffici

 Accedi all'area riservata

04/02/25

Dichiarazione dei redditi 2025

Pubblicate le bozze dei modelli Redditi Persone fisiche, Società di persone, Società di capitali, Enti non commerciali, Consolidato nazionale e mondiale, con le relative istruzioni. Pronto anche il modello Irap in veste non definitiva. Già disponibili le bozze di 730 e 770.

[Modelli in bozza](#)



IVA fatturazione

Accedi all'area riservata con:

 SPID

 CIE

 CNS

Credenziali

SPID, il **Sistema Pubblico di Identità Digitale**, è il sistema di accesso che consente di utilizzare, con un'identità digitale unica, i servizi online della Pubblica Amministrazione e dei privati accreditati. Se sei già in possesso di un'identità digitale, accedi con le credenziali del tuo gestore. Se non hai ancora un'identità digitale, richiedila ad uno dei gestori.

[Maggiori informazioni su SPID](#)

[Non hai SPID?](#)

[Serve aiuto?](#)

 **Entra con SPID**

spid✓



AgID Agenzia per
l'Italia Digitale

IVA fatturazione

[Home](#) [Il tuo profilo](#) [Servizi](#) [Assistenza](#)

Ciao, DI GREGORIO GAETANO
DGRGTN73T25L049K
Ultimo accesso: 22/02/2025 07:10:10
L'ambiente di sicurezza è disponibile con periodo di validità 25/01/2025 - 26/01/2028
La password scadrà tra 62 giorni [Cambia password](#) →
[Vai al tuo profilo](#) →

Servizi

Servizi preferiti

Fatturazione elettronica

Il servizio consente ai contribuenti di accedere alla consultazione ed effettuare il download delle fatture elettroniche relative agli acquisti effettuati in qualità di consumatori finali, mentre i titolari di partita iva possono accedere al portale "fatture e corrispettivi" per fruire dei servizi a loro riservati.

[Vai al servizio](#)

IVA fatturazione

[Home](#) [Il tuo profilo](#) [Servizi](#) [Assistenza](#)

Ti trovi in: [Servizi](#) / **Fatturazione elettronica**

Fatturazione elettronica

Le tue fatture

In questa sezione potrai consultare ed effettuare il download delle fatture elettroniche relative ai tuoi acquisti in qualità di consumatore finale (fatture intestate al tuo codice fiscale).

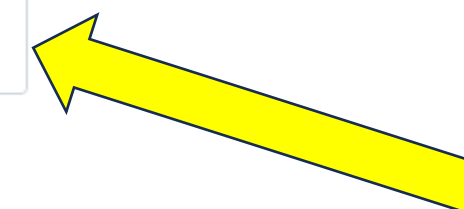
[Accedi](#)

Fatture e corrispettivi

In questa sezione, riservata a chi è titolare di una partita IVA puoi:

- **consultare lo stato delle tue istanze per i contributi a fondo perduto**
- generare, trasmettere e conservare le fatture elettroniche (verso PA e verso clienti privati)
- consultare i dati delle fatture elettroniche emesse e ricevute in qualità di soggetto IVA
- registrare l'indirizzo telematico dove ricevere le fatture elettroniche
- generare e trasmettere i dati delle fatture (emesse e ricevute) all'Agenzia delle entrate
- trasmettere i dati delle comunicazioni periodiche IVA
- memorizzare e trasmettere i dati dei corrispettivi
- censire e attivare i dispositivi, ottenere i certificati da inserire negli stessi, per la memorizzazione e trasmissione telematica sicura dei dati dei corrispettivi
- monitorare lo stato della trasmissione e visualizzare/scaricare le ricevute relative ai file trasmessi e/o ricevuti

[Accedi](#)



IVA fatturazione



[← Torna al portale](#)

[Info e Assistenza](#)

Fatture e Corrispettivi

Benvenuto, Gaetano Di Gregorio (DGRGTN73T25L049K)

Stai operando sulla **partita IVA** 02150310734.

Servizi disponibili



Fatturazione elettronica e Conservazione

Servizi per generare, trasmettere e conservare le **fatture** in base a quanto previsto dal Dlgs.127/2015 - art.1, comma 1



[Registrazione dell'indirizzo telematico dove ricevere tutte le fatture elettroniche](#)



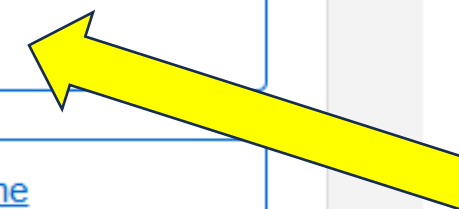
[Fatturazione elettronica e Conservazione](#)



[Censimento dei canali abituali di trasmissione](#)



[Censimento codici contratto per società di Utilities](#)



IVA fatturazione

 Fattura ordinaria



 [Info&assistenza](#)

I miei dati

Identificativi fiscali

Partita IVA:*

IT

02150310734

Codice fiscale:

DGRGTN73T25L049K

Denominazione:

Nome:

GAETANO

Cognome:

DI GREGORIO

Regime fiscale prevalente:*

Ordinario

Indirizzo:*

VIA CAMPANIA

Numero civico:

203

CAP:*

74121

Comune:*

TARANTO

Provincia:

Taranto

Nazione:*

Italia

Salva I miei dati

Pulisci i miei dati

Altri dati:

☒ Identificativi fiscali

☐ Titolo

☐ Codice EORI

☐ Albo professionale

☐ Stabile organizzazione

☐ Iscrizione REA

☐ Contatti

☐ Riferimento amministrazione

☐ Rappresentante fiscale

☐ Terzo intermediario o Soggetto emittente

☐ Soggetto emittente

☐ Gruppo Iva

IVA fatturazione

I miei dati

 [Info&assistenza](#)

Identificativi fiscali		
Partita IVA:*		Codice fiscale:
IT	02150310734	DGRGTN73T25L049K
Denominazione:		
Nome:		Cognome:
GAETANO		DI GREGORIO
Regime fiscale prevalente:*		
Ordinario		
Indirizzo:*		Numero civico:
VIA CAMPANIA		203
CAP:*	Comune:*	Provincia:
74121	TARANTO	Taranto
Nazione:*		
Italia		
Salva i miei dati		Pulisci i miei dati

Altri dati:
☒ Identificativi fiscali
☐ Titolo
☐ Codice EORI
☐ Albo professionale
☐ Stabile organizzazione
☐ Iscrizione REA
☐ Contatti
☐ Riferimento amministrazione
☐ Rappresentante fiscale
☐ Terzo intermediario o Soggetto emittente
☒ Soggetto emittente
☐ Gruppo Iva

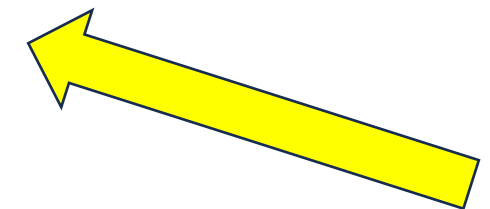
Soggetto emittente	 Elimina
Soggetto emittente:	
Terzo	
 Attenzione: impostare nella sezione "I miei dati" i dati del cedente/prestatore per conto del quale si sta emettendo fattura	

IVA fatturazione

I miei dati

Identificativi fiscali		
Partita IVA:*		Codice fiscale:
Denominazione:		
Nome:		Cognome:
Regime fiscale prevalente:*		
Indirizzo:*		Numero civico:
CAP:*	Comune:*	Provincia:
Nazione:*		
Salva I miei datiPulisci i miei dati		

Soggetto emittente	 Elimina
Soggetto emittente:	
Terzo	
ⓘ Attenzione: impostare nella sezione "I miei dati" i dati del cedente/prestatore per conto del quale si sta emettendo fattura	



IVA fatturazione

Identificativi fiscali

Partita IVA:*

IT

02150310734

Codice fiscale:

Denominazione:

DEBITORE ESECUTATO SRL

Nome:

Cognome:

Regime fiscale prevalente:*

Ordinario

Indirizzo:*

VIA DEBITI

Numero civico:

11

CAP:*

00150

Comune:*

ROMA

Provincia:

Taranto

Nazione:*

Italia

Salva i miei dati

Pulisci i miei dati

Altri dati:

☒ Identificativi fiscali

☐ Titolo

☐ Codice EORI

☐ Albo professionale

☐ Stabile organizzazione

☐ Iscrizione REA

☐ Contatti

☐ Riferimento amministrazione

☐ Rappresentante fiscale

☐ Terzo intermediario o Soggetto emittente

☒ Soggetto emittente

☐ Gruppo Iva

Soggetto emittente

Soggetto emittente:

Terzo

?

ⓘ

Attenzione: impostare nella sezione "I miei dati" i dati del cedente/prestatore per conto del quale si sta emettendo fattura

Torna a Generazione

Vai a Cliente →

IVA fatturazione

 Fattura ordinaria



Cliente

Identificativi fiscali

Partita IVA:

IT

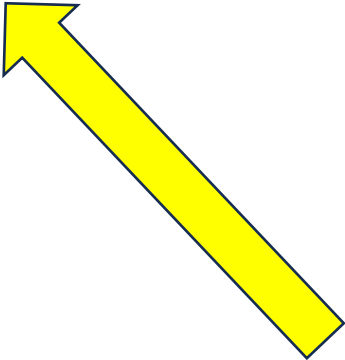
02150310734

Codice fiscale:

Recupero Dati Anagrafici e di Registrazione

?

Denominazione:



Cliente

Identificativi fiscali

Partita IVA:

IT

02150310734

Codice fiscale:

Recupero Dati Anagrafici e di Registrazione

?

Denominazione:

AGGIUDICATARIO S.R.L.

Nome:

Cognome:

Indirizzo:*

VIA DEGLI STEMMI

Numero civico:

1

CAP:*

00145

Comune:*

ROMA

Provincia:

Roma

Nazione:*

Italia

Codice destinatario:*

0000000

PEC destinatario:

Pulisci dati

Salva Cliente

 Rubrica  Info&assistenza  QR code

Altri dati:

☒ Identificativi fiscali

☐ Titolo

☐ Codice EORI

☐ Stabile organizzazione

☐ Rappresentante fiscale

[← Torna a I miei dati](#)

[Vai a Dati della fatture →](#)

IVA fatturazione

Home fatturazione Generazione Trasmissione Conservazione

Fattura ordinaria



Dati della fattura

Tipo documento:*
[Fattura]

Regime fiscale valido per la fattura che si sta generando:
[Ordinario]

Numero documento:*
[1/99]

Data documento:*
[gg/mm/aaaa]

Divisa:*
[EUR]

Beni e servizi [+ Aggiungi](#)

Nessuna riga inserita

Riepilogo importi per aliquota

Nessun riepilogo disponibile

Info&assistenza

Altri dati:

- ☒ Beni e servizi
- ☒ Riepilogo importi per aliquota
- ☐ Dati ritenuta
- ☐ Dati bollo
- ☐ Dati cassa previdenziale
- ☐ Sconto maggiorazione
- ☐ Causale
- ☐ Articolo 73
- ☐ Dati ordine acquisto
- ☐ Dati contratto
- ☐ Dati convenzione
- ☐ Dati ricezione
- ☐ Dati fatture collegate

Fattura ordinaria



Dati della fattura

Tipo documento:*
[Fattura]

Regime fiscale valido per la fattura che si sta generando:
[Ordinario]

Numero documento:*
[1/99]

Data documento:*
[22/02/2025]

Divisa:*
[EUR]

Beni e servizi [+ Aggiungi](#)

Nessuna riga inserita

IVA fatturazione

 Fattura ordinaria



Aggiungi Beni e servizi 1

 [Info&assistenza](#)

Descrizione:*	
AGGIUDICAZIONE DELL'AREA FABBRICABILE IN ROMA ALLA VIA NAZIONALE, MEGLIO IDENTIFICATA NEL LOTTO 1 DELLA PROCEDURA RGE 78/2024	
Quantità:	Prezzo unitario:*
0,00	500.000,00
Aliquota IVA:*	Natura:
22%	
Prezzo totale:*	
500.000,00	

Altri dati:

- ☐ Tipo cessione prestazione
- ☐ Codice articolo
- ☐ Unità di misura
- ☐ Data inizio periodo
- ☐ Data fine periodo
- ☐ Sconto maggiorazione
- ☐ Ritenuta
- ☐ Riferimento amministrazione
- ☐ Altri dati gestionali

[Annulla e torna a Dati della fattura](#)

[Salva e torna a Dati della fattura](#)

IVA

fatturazione

Dati pagamento 1

 [Elimina](#)

Condizioni pagamento:*

Pagamento completo

?

Dettaglio pagamento 1

Beneficiario:

?

Data riferimento termini di pagamento:

22/02/2025

?

Data scadenza pagamento:

gg/mm/aaaa

?

Codice ufficio postale:

Cognome quietanzante:

Codice fiscale quietanzante:

Nome istituto finanziario:

IBAN:

CAB:

Sconto pagamento anticipato:

0,00

?

Modalità pagamento:*

Bonifico

▼

Giorni termini di pagamento:

?

Importo pagamento:*

610.000,00

?

Nome quietanzante:

Titolo quietanzante:

ABI:

BIC:

Data limite pagamento anticipato:

gg/mm/aaaa

IVA fatturazione

[+ Aggiungi Dati pagamento](#)

L'importo totale documento calcolato automaticamente dal sistema è: 610.000,00

Attenzione: per riportare in fattura questa informazione occorre valorizzare il campo sottostante **Importo totale documento**

Importo totale documento:

610.000,00



Arrotondamento:

610.000,00



☐ Dati fatture collegate

☐ Dati SAL

☐ Dati DDT

☐ Dati trasporto

☐ Fattura principale

☐ Dati veicoli

☒ Dati pagamento

☐ Allegato

[← Torna a Cliente](#)

[Vai a Verifica dati →](#)

Fatturazione

 Fattura ordinaria



Verifica dati

 [Info&assistenza](#)

[↗ Espandi tutte le voci](#) [↖ Comprimi tutte le voci](#)

Tipo documento:	Fattura
Numero documento:	1/99
Data documento:	22/02/2025
Divisa:	EUR
Regime fiscale valido per la presente fattura:	Ordinario

 [Modifica](#)

▼ I miei dati

Partita IVA:	IT 02150310734
Codice fiscale:	
Denominazione:	DEBITORE ESECUTATO SRL
Regime fiscale prevalente:	Ordinario

 [Modifica](#)

Sede	
Indirizzo:	VIA DEBITI
Numero civico:	11
CAP:	00150
Comune:	ROMA
Provincia:	Taranto
Nazione:	Italia

Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

▼ Cliente

Partita IVA:

IT 09580510015

Codice fiscale:

Denominazione:

AGGIUDICATARIO S.R.L.

Sede

Indirizzo:

VIA DEGLI STEMMI

Numero civico:

1

CAP:

00145

Comune:

ROMA

Provincia:

Roma

Nazione:

Italia

Codice destinatario:

0000000

PEC destinatario:

Modifica

▼ Beni e servizi

Modifica

Linea	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale	Aliquota IVA	Natura	Dettaglio
1	PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DELL'AREA FABBRICABILE IN ROMA ALLA VIA NAZIONALE, MEGLIO IDENTIFICATA NEL LOTTO 1 DELLA PROCEDURA RGE 78/2024		500.000,00	500.000,00	22%		Dettaglio

Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

▼ Riepilogo importi per aliquota

Modifica

Aliquota IVA	Natura	Imponibile	Imposta	Spese accessorie	Arrotondamento	Esigibilità IVA	Rif. normativo
22%		500.000,00	110.000,00			IVA ad esigibilità immediata	

▼ Altri dati

Modifica

Dati pagamento 1

Condizioni pagamento:Pagamento completo

Dettaglio pagamento 1

Beneficiario:

Modalità pagamento:Bonifico

Data riferimento termini di pagamento:22/02/2025

Giorni termini di pagamento:

Data scadenza pagamento:

Importo pagamento:610.000,00

Codice ufficio postale:

Cognome quietanzante:

Nome quietanzante:

Codice fiscale quietanzante:

Titolo quietanzante:

Nome istituto finanziario:

Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

▼ Allegato

Modifica

Nessun allegato inserito

▼ Dati trasmissione

Id trasmittente:IT DGRGTN73T25L049K

Progressivo invio:0

Formato trasmissione:FPR12

Importo totale documento:610.000,00

Arrotondamento:610.000,00

Modifica

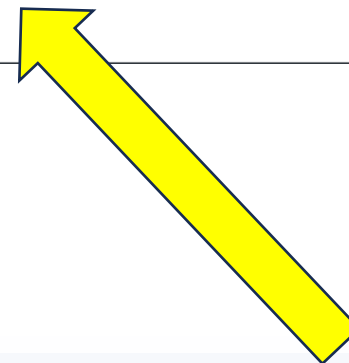
Conferma

Salva XML

Visualizza PDF

Sigilla

Invia



Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

Dati trasmissione

Importo totale documento:	610.000,00
Arrotondamento:	610.000,00

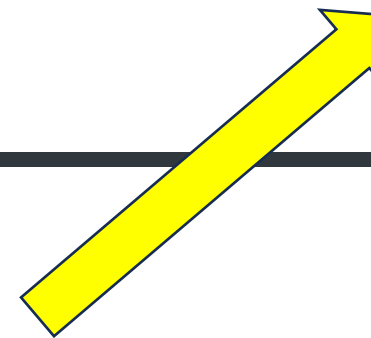
Riabilita la modifica

Salva XML

Visualizza PDF

Sigilla

Invia



Fatturazione

DEBITORE ESECUTATO SRL - P.IVA 02150310734 (IT)

Regime fiscale: Ordinario

Sede: VIA DEBITI, 11 - 00150 ROMA (TA - IT)

Fattura emessa da soggetto terzo

Fattura

Numero: 1/99

22.02.2025

Cessionario/committente

AGGIUDICATARIO S.R.L. - P.IVA 09580510015 (IT)

Sede: VIA DEGLI STEMMI, 1 - 00145 ROMA (RM - IT)

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Sconto/Magg. Ritenuta I.V.A.	Importo
PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DELL'ARMA FABBRICABILE IN ROMA ALLA VIA NAZIONALE, MIGLIO IDENTIFICATA NEL LOTTO 1 DELLA PROCEDURA RGE 78/2024	1	500.000	22,00%	500.000,00

Dati di riepilogo

Aliquota	Natura	Esigibilità IVA	Spese accessorie	Arrotondamento	Imponibile	Imposta
22,00%		Immediata			500.000,00	110.000,00

Dati pagamento

Pagamento completo

Importo

610.000,00

Termini pagamento

Modello

Rif. termini pagamento

22.02.2025 (giorni di termine di pagamento)

Quietanza

Codice riconciliazione:

TOTALE

610.000,00 (EUR)

Arrotondamento

610.000,00 (EUR)

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

Fatturazione

Visualizzazione
riepilogo dati
inseriti

Dati trasmissione

Importo totale documento:	610.000,00
Arrotondamento:	610.000,00

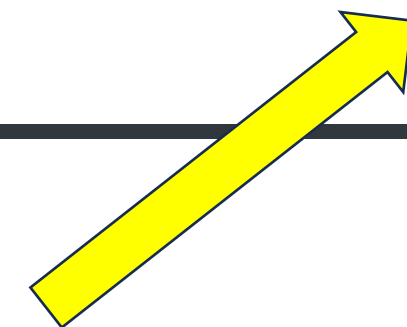
Riabilita la modifica

Salva XML

Visualizza PDF

Sigilla

Invia



Imposta di registro

la tassazione del decreto di trasferimento

Il decreto di trasferimento è tassato a cura dell'Agenzia delle Entrate sulla base dei requisiti:

- ❖ Soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario (persona fisica o giuridica)
- ❖ Oggettivi relativi alla tipologia di immobile trasferito
- ❖ Registrazione entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui il provvedimento è stato emesso
- ❖ Base imponibile (Rendita catastale * 115,50 se richiesta agevolazione prima casa o 126,00 senza agevolazione) su cui applicare l'imposta in relazione ai beni destinati ad uso abitativo; i privati, qualora sia più conveniente, possono richiedere che la stessa sia determinata sul c.d. “prezzo-valore”, così come previsto dall'art. 1, co. 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, calcolato sulla rendita catastale, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione

La tassazione del decreto di trasferimento

Sarà cura del professionista delegato acquisire tutta la documentazione indispensabile al riconoscimento di particolari agevolazioni in favore degli acquirenti, ad esempio:

- *Agevolazione prima casa*
- *Applicazione tassazione su prezzo-valore*
- *Piccola proprietà contadina*
- ~~*Giovani under 36 «prima casa»*~~ **fino al 31.12.2023**

nonché specificare la composizione dei lotti aggiudicati qualora ci siano differenti tassazioni (es. immobile con terreno pertinenziale o immobile strumentale e abitazione)

La tassazione del decreto di trasferimento

Credito d'imposta per riacquisto prima casa (art. 7, comma 2, L. 448/1998)

- vendita successiva all'acquisto dell'abitazione acquisita con i benefici prima casa
- acquisto, entro **due anni (dal 2025)**, di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale
- credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato
- utilizzo fino a concorrenza dell'imposta di registro sul *secondo acquisto (eccedenza persa)*
- dichiarazione di voler scomputare il credito con le imposte del nuovo acquisto ovvero di utilizzare il credito d'imposta anche in forme diverse (dichiarazione redditi - compensazione)

Per usufruire del credito è necessario che l'aggiudicatario manifesti tale volontà al delegato prima del decreto di trasferimento in modo da inserire tale fattispecie nella bozza del decreto di trasferimento con indicazione delle modalità di utilizzo (detrazione dell'imposta di registro dovuta o compensazione)

Aspetti fiscali la tassazione del decreto di trasferimento

PRINCIPIO DI ALTERNATIVITA' IVA – REGISTRO

Il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro è previsto dall'articolo 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, il quale dispone che per gli atti aventi ad oggetto **cessioni di beni** e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa.

Infatti, se applicata IVA il decreto di trasferimento verrà tassato con imposta di registro in misura fissa (€ 200,00)

Aspetti fiscali ritenute d'acconto

L'articolo n. 23 del DPR 600/1973 prevede che sono sostituti d'imposta:

- società di capitali
- società di persone
- associazioni
- persone fisiche che esercitano imprese commerciali e/o arti e professioni
- imprese agricole
- **il curatore fallimentare (ora curatore della liquidazione giudiziale)**
- **il commissario liquidatore**
- il condominio

Aspetti fiscali
le ritenute d'acconto
CUSTODE GIUDIZIARIO - PROFESSIONISTA
DELEGATO



non riveste la qualifica di sostituto d'imposta

A blue curved arrow pointing from the underlined statement to the concluding sentence.

quindi non deve (?) operare la ritenuta d'acconto

Aspetti fiscali ritenute d'acconto

Risoluzione ADE n. 296 del 18/10/2007

II NOTAIO (PROFESSIONISTA) DELEGATO, nel momento in cui preleva dal ricavato dalla vendita l'importo dovutogli, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, dovrà operare e versare la ritenuta con il modello F24

Banca dati delle aste giudiziarie

art. 26 comma 6 D.Lgs. 149/22

- presso il Ministero della Giustizia
- contiene i dati identificativi di:
 1. *offerenti*
 2. *dati identificativi del conto bancario o postale utilizzato per versare la cauzione e il prezzo di aggiudicazione*
 3. *le relazioni di stima*
 4. **il nominativo del professionista delegato (*)**
 5. **il prezzo di stima**
 6. **il prezzo base**
 7. **il prezzo di aggiudicazione**
 8. **il compenso liquidato al professionista delegato.**
- suddivisione in sezioni:
 1. *esecuzioni immobiliari*
 2. *esecuzioni mobiliari*
 3. *vendite in sede fallimentare*

(*) il professionista delegato alle vendite, il curatore o liquidatore, il commissionario.

Banca dati delle aste giudiziarie



Ministero della Giustizia

Dipartimento per l'innovazione tecnologica della giustizia

Direzione generale per i sistemi informativi automatizzati

Banca dati delle aste giudiziarie

- operatività della Banca Dati Aste Giudiziarie a partire dal **28 ottobre 2024**
- all'indirizzo <https://bancadatiastegiudiziarie.giustizia.it>
- dati relativi alle aste saranno acquisiti in maniera automatizzata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)
- sarà valorizzata **con le aste completate** i cui annunci saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche a partire dal 28 ottobre 2024
- sono state apportate modifiche al modulo offerta del PVP al fine di garantire l'interoperabilità della BDAG con il PVP

Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

➤ utente esterno al dominio giustizia

(professionista delegato alle vendite, o curatore o liquidatore, o commissionario)

➤ utenti interni al dominio giustizia

(personale della cancelleria di un ufficio giudiziario; giudice dell'esecuzione e giudice delegato; capo dell'ufficio giudiziario o suo delegato)

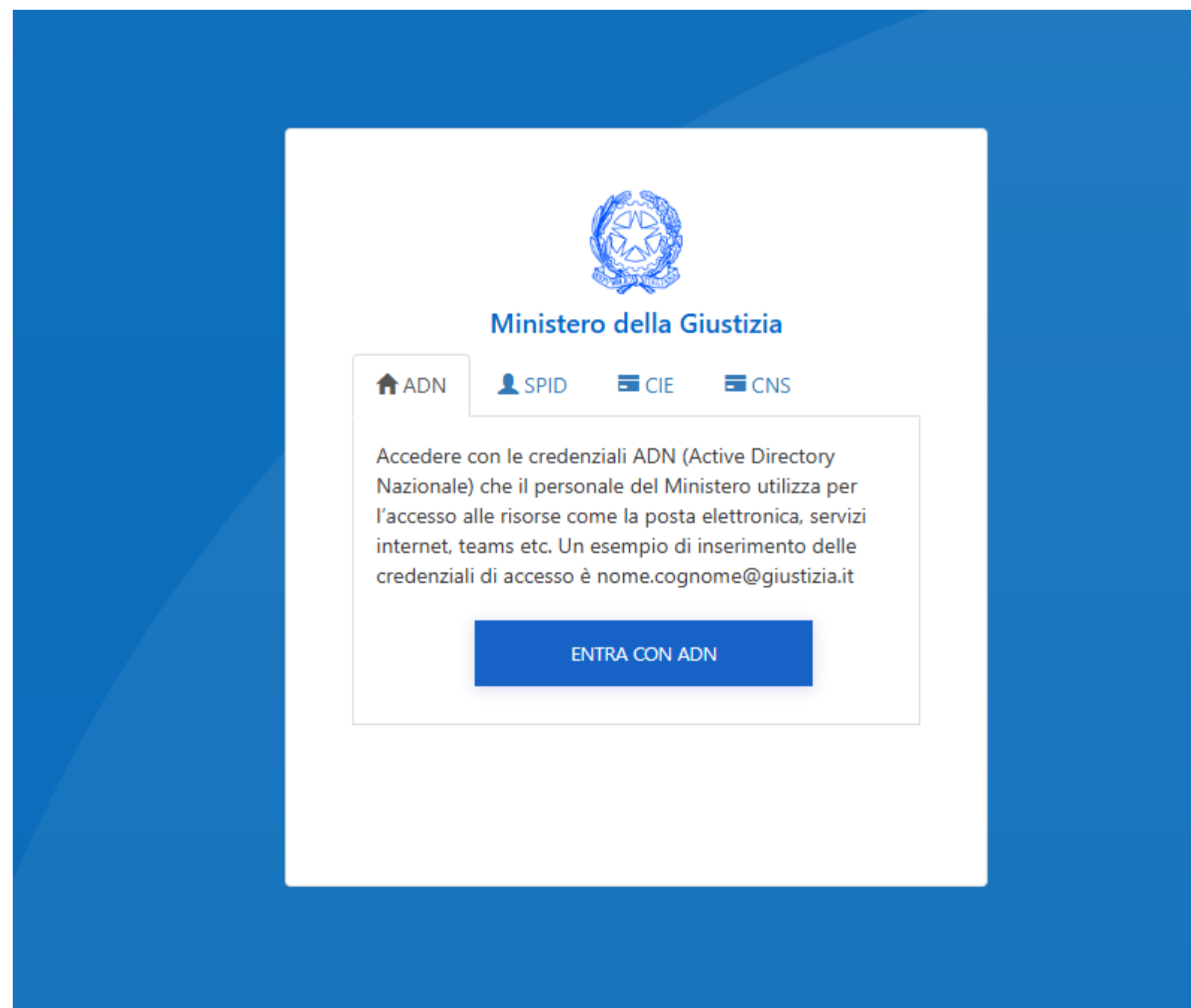
Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

- gli utenti del Ministero e degli uffici giudiziari (utenti interni) sono preventivamente censiti nel sistema e associati a uno o più profili
- gli utenti “Professionista Delegato” (utenti esterni) non sono preventivamente censiti preventivamente controllati mediante le funzionalità di autorizzazione

Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti



Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

Salve, Gaetano Di gregorio!

Accedi in qualità di

Professionista Delegato

Banca dati delle aste giudiziarie

Utenti

The screenshot displays the 'Banca Dati Aste Giudiziarie' website interface. At the top, the header includes the 'Ministero della Giustizia' logo and the user profile 'Gaetano Di gregorio PROFESSIONISTA DELEGATO'. The main navigation menu on the left lists 'Ricerca generale', 'Esecuzioni immobiliari', 'Esecuzioni mobiliari', and 'Procedure concorsuali'. The central content area is titled 'Ricerca generale aste' and includes a sub-header 'Valorizzare uno o più dei seguenti filtri per effettuare la ricerca delle aste.' Below this, there is a dropdown menu for 'Dati vendita' and a search bar with a 'Cerca' button. A modal window is overlaid on the page, displaying the following content:

Attenzione

Non risultano avvisi di vendita associati alla suo Codice Fiscale.

Esci

At the bottom left of the page, there is a 'Riduci menu' button.

