



**ESECUZIONI IMMOBILIARI  
FISCALITA' INDIRECTA**

Cremona, 21 dicembre 2018



A cura della Commissione  
“Esecuzioni Immobiliari”:

- Alquati dott. Alberto
- Basola rag. Enrico
- Biondelli dott.ssa Francesca
- Cavaglieri dott.ssa Federica
- Massari dott. Mattia
- Pallini dott.ssa rag. Cinzia
- Pastori dott. Ivano
- Rizzi dott.ssa Stefania
- Stella Monfredini dott. Paolo
-



## Sommario

1. IMPOSTE INDIRETTE NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI





a1) CESSIONE FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO

TIPOLOGIA DI IMPRESA		IMPOSTE INDIRETTE			
		IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
IMPRESE DI COSTRUZIONE	ENTRO 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE	IMPONIBILE 4%	€ 200	€ 200	€ 200
	DOPO 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE	SE ESERCITATA L'OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' (*) 4%	€ 200	€ 200	€ 200

b) CESSIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI

TIPOLOGIA DI IMPRESA	IMPOSTE INDIRETTE				AGGIUDICATARIO
	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE	
IMPRESE DI COSTRUZIONE <b>ENTRO 5 ANNI</b> DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE	IMPONIBILE 10% FABBRICATI <i>TUPINI</i> o <i>cessione successiva a intervento di recupero</i> 22% ALTRI	€ 200	3% minimo € 200	1% minimo € 200	PRIVATO - SOGGETTO PASSIVO IVA
IMPRESE DI COSTRUZIONE <b>DOPO 5 ANNI</b> DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE	ESENTE art. 10, cm.1, n. 8-bis	€200	3% minimo € 200	1% minimo € 200	PRIVATO - SOGGETTO PASSIVO IVA
<b>E ALTRE</b>	OPZIONE PER IMPONIBILITA' (*) 10% FABBRICATI <i>TUPINI</i> <i>cessione successiva a intervento di recupero</i> 22% ALTRI	€ 200	3% minimo € 200	1% minimo € 200	SE SOGGETTO PASSIVO IVA SI APPLICA REVERSE CHARGE art. 17, comma 6, DPR 633/72

\* OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' – L'esecutato, soggetto passivo IVA che opta per l'imponibilità IVA, deve rendere un'apposita dichiarazione sottoscritta al professionista delegato in cui manifesti tale volontà.

**AGEVOLAZIONE PRIMA CASA**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986, corrispondenti all'imposta di registro nella misura del **2% anziché 9%**. Per poter usufruire di tali agevolazioni l'aggiudicatario deve rendere al professionista delegato, insieme al documento di identità, apposita dichiarazione in cui si attesti il possesso dei requisiti richiesti ed in cui si richiede l'applicazione della



suddetta agevolazione fiscale. Tale dichiarazione dovrà esser allegata al decreto di trasferimento al momento della sua registrazione.

## TRASFERIMENTO TERRENI - IVA, IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE

### 1) DEBITORE ESECUTATO: SOGGETTO PRIVATO

TIPOLOGIA DI AGGIUDICATARIO	TERRENO	IMPOSTE INDIRETTE			
		IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
TUTTE	NON AGRICOLO	NO	9% (minimo € 1.000)	€ 50,00	€ 50,00
IAP/ COLTIVATORE DIRETTO	AGRICOLO	NO	9% (minimo € 1.000)	€ 50,00	€ 50,00
CON AGEVOLAZIONE PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA	AGRICOLO	NO	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
DIVERSO	AGRICOLO	NO	15%(minimo € 1.000)	€ 50,00	€ 50,00

### 2) DEBITORE ESECUTATO: SOGGETTO PASSIVO IVA

TIPOLOGIA DI AGGIUDICATARIO	TERRENO	IMPOSTE INDIRETTE			
		IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
TUTTI	EDIFICABILE	22%	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
TUTTI	NON AGRICOLO/NON EDIFICABILE	NO	9% (minimo € 1.000)	€ 50,00	€ 50,00
IAP/ COLTIVATORE DIRETTO	AGRICOLO	NO	9% (minimo € 1.000)	€ 50,00	€ 50,00
DIVERSO	AGRICOLO	NO	15% (minimo € 1.000)	€ 50,00	€ 50,00
CON AGEVOLAZIONE PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA	AGRICOLO	NO	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00

## BASE IMPONIBILE

Per la determinazione delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale**, il valore di riferimento è dato dal **prezzo di aggiudicazione**, tuttavia al ricorrere di determinate condizioni l'aggiudicatario può richiedere l'applicazione del c.d. **criterio del prezzo valore**.

L'applicazione del c.d. criterio del prezzo valore, consentita nel caso di trasferimento di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa o arti e professione, permette di determinare le imposte di registro, ipotecaria e catastale sulla base del valore catastale invece che sulla base del prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario, in possesso dei requisiti richiesti, deve presentare apposita dichiarazione in cui viene indicata l'opzione per tale criterio impositivo che dovrà esser allegata al decreto di trasferimento per la sua registrazione.

Il valore catastale è dato dalla rendita catastale indicata in Catasto rivalutata del 5% e moltiplicata per dei coefficienti differenti a seconda della tipologia di immobile oggetto di trasferimento.



Cat. Catastale		Coefficiente D.M. n. 5646 del 14/12/1997 e succ. aggiornamenti
Cat. A e C (no A/10 e C/1)		120
	PRIMA CASA	110
Cat. B		140
Cat. A/10 E D		60
Cat. C/1 e E		40,8

#### L'EMISSIONE DELLA FATTURA NEL CASO DI DEBITORE ESECUTATO SOGGETTO PASSIVO IVA

Nell'ipotesi di aggiudicazione di immobili strumentali a seguito di una procedura esecutiva immobiliare il debitore esecutato permane soggetto passivo IVA. Infatti ai sensi dell'art. 2 del Dpr 633/72 tale ipotesi rientra nel campo di applicazione iva in quanto trattasi di cessione di bene.

Il professionista delegato dovrà quindi provvedere all'emissione della fattura in nome e per conto del debitore esecutato con la determinazione dell'imposta del valore aggiunto e trasmetterla all'esecutato affinché provveda agli adempimenti contabili e fiscali di legge.

Con l'emissione della fattura in nome e per conto del debitore esecutato si pone per il professionista delegato il problema di che numerazione dare alla fattura, soprattutto quando l'esecutato si dimostra non collaborativo od irreperibile. In tal caso è consigliato creare una numerazione a parte utilizzato ad esempio la numerazione 1/E, 2/E, 3/E, ecc..

Il professionista delegato provvederà inoltre direttamente al versamento dell'IVA relativa all'aggiudicazione utilizzando il modello F24 con il codice tributo del periodo della normale liquidazione IVA; nel caso di irreperibilità e di mancata collaborazione dell'esecutato, il professionista delegato dovrà versare l'IVA tramite modello F24 utilizzando il codice tributo 6501 "IVA RELATIVA ALLA VENDITA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 591-BIS C.P.C., DI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE FORZATA, APPARTENENTI A SOGGETTI ESECUTATI IRREPERIBILI", indicando nella colonna "ANNO DI RIFERIMENTO" l'anno di aggiudicazione dell'immobile (Risoluzione Agenzia delle Entrate n.84/E del 19/06/2006).