

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Amoroso

Procedura N. 23/2016 R.G.E.

Regime fiscale applicabile.

PREMESSO

- Che l'Avvocato Dario Olivero con Studio in Bra (CN) Via Monte di Pietà n. 07, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nell'Esecuzione Immobiliare RGE n. 23/2016 è ricorso al Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Amoroso affinché incaricasse un dottore commercialista che valutasse il regime fiscale del compendio pignorato e desse conto di eventuali costi aggiuntivi da sostenere nel caso in cui il compendio pignorato fosse trasferito in data successiva alla cancellazione della società esecutata dal registro delle imprese;
- Che il Giudice dell'Esecuzione, in accoglimento di detta istanza, con provvedimento del 20.12.2024, notificato a mezzo pec in data 27.12.2024 ha nominato la sottoscritta Clapasson Elda Maria, dottore commercialista, con Studio in Asti Via Quintino Sella N. 75, quale ausiliario del predetto Professionista delegato, stabilendo in 40 giorni dalla trasmissione del provvedimento il termine per adempiere all'ordinanza;

TUTTO CIO' PREMESSO

La sottoscritta espone quanto segue:

A. REGIME FISCALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

I beni pignorati consistono in una serie di fabbricati suddivisi in residenziali, commerciali e produttivi e di terreni, il tutto come meglio descritto dalla perizia redatta dalla CTU Architetto Valeria Gaggioli.

- Fabbricati ad uso residenziale:

A norma dell'art. 10 co. 1 N. 8 bis DPR 633/1972 le cessioni di fabbricati abitativi costituiscono operazioni esenti IVA ad eccezione delle cessioni:

1. Effettuate dalle imprese che li hanno costruiti o che su di essi hanno eseguito (anche tramite imprese appaltatrici) gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia entro 5 anni dalla di ultimazione della costruzione o dell'intervento; in questo caso l'operazione è obbligatoriamente imponibile ai fini IVA;



2. Effettuate da imprese che hanno costruito il fabbricato o eseguito interventi di ristrutturazione da più di 5 anni; in questo caso l'operazione è imponibile mediante espressa opzione del cedente nell'atto di compravendita;
3. Per le quali il cedente ha espresso nell'atto di compravendita l'opzione per il regime di imponibilità, purché aventi ad oggetto fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, ai sensi del DM 22.04.2008.

Poiché il cedente (soggetto esecutato), non rientra nel caso dell'imponibilità ai fini IVA per obbligo, si possono verificare due possibilità

- A. Il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità e pertanto la cessione dell'immobile sarà esente IVA ex art. n. 8-bis DPR 633/1972.
- B. Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità (in quanto rientrante nell'ipotesi 2.), la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA. Qualora l'acquirente (aggiudicatario) sia soggetto debitore dell'IVA quest'ultima sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge" ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. A -bis del DPR 633/72.

- **Fabbricati ad uso commerciale e produttivo:**

A norma dell'art. 10 co. 1 N. 8 ter DPR 633/1972 le cessioni di **fabbricati strumentali** costituiscono operazioni esenti IVA ad eccezione delle cessioni:

1. Effettuate dalle imprese che li hanno costruiti o che su di essi hanno eseguito (anche tramite imprese appaltatrici) gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'edilizia entro 5 anni dalla di ultimazione della costruzione o dell'intervento. In questo caso l'operazione è obbligatoriamente imponibile ai fini IVA;
2. Effettuate da soggetti diversi dai precedenti, se il cedente ha espresso nell'atto di compravendita l'opzione per il regime IVA.

Poiché il cedente (soggetto esecutato), non rientra nel caso dell'imponibilità ai fini IVA per obbligo, si possono verificare due possibilità:

- A. Il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità e pertanto la cessione dell'immobile sarà esente IVA ex art.10 co. 1 n. 8-ter DPR 633/1972 e assoggettata a imposta di registro fissa nella misura di 200,00 euro; imposta ipotecaria con aliquota del 3%; imposta catastale con aliquota dell'1%.
- B. Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità, la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA del 22%, imposta di registro per euro 200,00, ipotecaria 3%, catastale 1%. Qualora l'acquirente (aggiudicatario) sia soggetto debitore dell'IVA quest'ultima sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge" ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. A -bis del DPR 633/72.

- **Terreni agricoli**

La cessione di terreni non edificabili operata in presenza del presupposto soggettivo del tributo fuoriesce dal campo di applicazione dell'IVA per essere assoggettata alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Infatti, a norma dell'art. 2 co. 3 lett. C) del DPR 633/1972, non sono considerate cessioni di beni, tra il resto, *"le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni"*.

Sono assoggettati a imposta di registro ad aliquota del 15% (con un minimo di mille euro), più imposte catastali e ipotecarie in misura fissa (50+50).

C. EVENTUALI COSTI AGGIUNTIVI DA SOSTENERE NEL CASO IN CUI IL COMPENDIO SIA TRASFERITO IN DATA SUCCESSIVA ALLA CANCELLAZIONE DELLA SOCIETA' ESECUTATA DAL REGISTRO DELLE IMPRESE.

Su richiesta del Giudice il delegato richiederà all'Agenzia delle Entrate il ripristino della partita IVA al fine di effettuare gli adempimenti fiscali connessi alla vendita e provvederà al termine di tali adempimenti alla richiesta di chiusura della stessa.

L'unico costo potrebbe essere dato dal compenso ad un eventuale professionista esterno per l'adempimento di questa pratica.

Asti, 30.01.2025

In fede

Dott.ssa Elda Maria Clapasson