



TRIBUNALE DI PISTOIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Linee guida per il pagamento IVA sui canoni di locazione e per il pagamento dell'imposta di registro

Ai sensi dell'art. 10 n. 8 del D.P.R. 633/72 le operazioni di locazione di fabbricati strumentali sono operazioni esenti dall'Imposta sul Valore Aggiunto, salvo che il locatore “abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione”.

Quindi, se il locatore opta per l'imponibilità, l'operazione diventa assoggettata ad IVA.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 158/E dell'11.11.2005 (confermata dalla risoluzione n. 62/2006), ha dato le seguenti indicazioni:

- permane l'obbligo di pagamento dell'IVA sui canoni di locazione in costanza di esecuzione immobiliare;
- obbligato ad emettere fattura, in nome e per conto del contribuente, è il custode giudiziario, trattandosi di una formalità strettamente funzionale alla riscossione dei canoni di locazione;
- la fattura dovrà essere emessa al momento del pagamento del corrispettivo;
- il debitore esecutato rimane soggetto passivo d'imposta ed è quindi tenuto all'obbligo di liquidazione, versamento e dichiarazione del tributo,
- qualora il custode giudiziario si trovi nell'impossibilità di trasmettere copia della fattura e dell'importo dell'IVA incassata all'esecutato, come ad esempio nell'ipotesi in cui lo stesso si renda irreperibile, costui dovrà corrispondere direttamente il tributo all'amministrazione finanziaria.

Premesso quanto sopra, i Giudici delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia dispongono che i custodi giudiziari dei compendi pignorati si attengano alle seguenti

INDICAZIONI OPERATIVE

I)

In presenza di un compendio immobiliare pignorato condotto in locazione, il custode giudiziario dovrà, come primo adempimento, verificare se il locatore abbia espressamente manifestato nel contratto l'opzione per l'imposizione IVA.

In caso positivo sarà tenuto, dopo aver riscosso il canone, **ad emettere la fattura**, in nome e per conto dell'esecutato, come da modello che si allega. Per una chiara distinzione delle fatture emesse dall'esecutato e di quelle emesse in suo nome dal custode, le fatture saranno individuato con un numero progressivo ed una lettera (es. 1/A, 2/A ...).

Il custode provvederà a trasmettere copia della fattura sia al conduttore che all'esecutato.

L'emissione delle fatture per ogni canone di locazione sarà curata dal custode senza richiedere alcuna ulteriore e specifica autorizzazione al G.E.

Riscosso il canone (inclusivo l'IVA), il custode giudiziario dovrà provvedere al **pagamento dell'IVA** all'amministrazione finanziaria, sempre in nome dell'esecutato; invero, l'ipotesi alternativa, che presupporrebbe reperibilità e collaborazione dell'esecutato, appare di non agevole esecuzione giacché imporrebbe il trasferimento delle somme corrispondenti all'IVA dalla procedura all'esecutato e la successiva verifica del pagamento dell'imposta.

Il pagamento dell'IVA, entro il giorno 16 del mese successivo all'emissione della fattura, sarà eseguito dal custode giudiziario previa autorizzazione del G.E.

all'addebito sul c/c della procedura o al prelievo dal libretto di deposito giudiziario; a tale fine il custode avrà cura di formulare la richiesta di addebito/prelievo per il pagamento dell'IVA **subito dopo** la riscossione del canone e l'emissione della fattura.

Il custode provvederà a trasmettere all'esecutato ed al conduttore il mod. F24 con l'attestazione dell'avvenuto pagamento, e lo depositerà in PCT in allegato al rendiconto annuale.

Sempre in sede di rendiconto annuale il custode esporrà l'avvenuto espletamento degli adempimenti fiscali di cui sopra.

II)

Il custode, **anche qualora la locazione non sia soggetta ad IVA**, verificherà se al momento della registrazione del contratto di locazione sia stata pagata l'imposta di registro dovuta per l'intera durata del contratto.

In caso contrario, **provvederà al pagamento dell'imposta di registro** anno per anno (entro 30 gg. dalla scadenza della precedente annualità) con le seguenti alternative modalità:

- a) previo accordo con il conduttore, prevedendo che quest'ultimo provveda al pagamento dell'imposta di registro e scomputi il 50% della stessa dal canone successivo;
- b) nell'impossibilità di provvedere come sopra, curando direttamente, in nome del locatore e previa autorizzazione del G.E., il pagamento della quota del 50% dell'imposta di registro.

Pistoia, 13.11.2017

I GIUDICI DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

All.to: fac-simile di fattura