



Martedì 26/09/2017

## Esecuzioni immobiliari: gli oneri per la cancellazione dei gravami

A cura di: Studio Custodi

Controllare la liquidazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari e discuterla in modo documentato porta a volte a ridurre anche sensibilmente l'onere da pagare (con benefici per i creditori)

### Premessa

Avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato redige la bozza del decreto di trasferimento e lo trasmette al Giudice dell'Esecuzione, il quale eventualmente apporta le modifiche che ritiene opportune e lo sottoscrive, consegnandolo al Cancelliere del Tribunale per la pubblicazione.

Il decreto di trasferimento è il provvedimento giudiziale che trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato e ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni (cosiddetti gravami) (1).

La vendita forzata ha infatti un "effetto purgativo" poiché estingue gravami e vincoli che gravano sul bene trasferito; l'ordine di cancellazione impartito dal G.E. ha il fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami.

Le formalità pregiudizievoli da cancellare devono essere elencate nel Decreto di Trasferimento con esatta indicazione degli estremi attribuiti dalla Conservatoria dei RR.II. competente (numeri di registro generale e particolare, data di iscrizione/trascrizione) e dei soggetti "a favore" e "contro".

Il Giudice dell'Esecuzione potrà ordinare la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, indicandone gli estremi sul decreto di trasferimento.

### La cancellazione dei gravami

Ai sensi dell'art. 591 bis, secondo comma, n. 11, c.p.c., il professionista delegato provvede "alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586".

Pertanto, dopo che il professionista delegato ha provveduto al versamento delle imposte e alla registrazione del decreto di trasferimento, dovrà espletare le modalità di richiesta di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (cosiddetti gravami), in base a quanto ordinato dal G.E., presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. I termini per adempiere a tali formalità sono di 120 giorni dalla firma del decreto di trasferimento. (2)

Non è necessario il deposito di copia autentica del decreto, in quanto la stessa è già stata depositata per la registrazione. Tuttavia è prassi esibire una semplice fotocopia, per comodità dell'ufficio oppure depositare copia del decreto, autenticata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

Tramite appositi software (ad esempio Nota dell'Agenzia delle Entrate) si procede:

- alla predisposizione di una o più domande di annotazione per cancellazione o per restrizione di beni, a seconda di quanto indicato nel decreto;



- alla presentazione, in forma cartacea e su floppy disk, della/e domanda/e di annotazione presso l'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari) per la liquidazione dei diritti da versare per ottenere la cancellazione;

- alla predisposizione di modello F23 per il pagamento dei diritti di cancellazione e alla successiva consegna di copia dello stesso alla Conservatoria. Gli importi vengono comunicati direttamente dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari), con tempistiche esclusivamente dipendenti dall'Ufficio (di norma non superiori a 60 giorni).

A completamento dell'iter riportato, l'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari) rilascia il duplo delle domande di annotazione attestante l'avvenuta cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello F23) sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (3)

- Imposta di bollo di euro 59,00 (4)

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00 (5)

Base imponibile dell'imposta ipotecaria per la cancellazione delle ipoteche

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca (6). Nel modulo di richiesta si indica il codice 803. (7)

Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro (8). L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati. In sede di richiesta si indica il codice 819.

Caso particolare che riguarda le esecuzioni immobiliari

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Si giunge a questa conclusione seguendo il seguente ragionamento:

L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".



L'Agenzia delle Entrate ha confermato la correttezza di tale interpretazione.

La circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Pubblicità immobiliare e affari legali del 4 marzo 2015 ha fornito chiarimenti in merito ai profili civilistici e fiscali delle annotazioni conseguenti la pubblicazione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

In considerazione dell'importanza dell'interpretazione fornita da tale autorevole fonte, che ancora molti colleghi delegati pare non abbiano colto, se ne riportano ampi stralci.

L'ADE ha osservato al punto 2 che "Il Conservatore ha il compito di esercitare un esame formale, rigoroso e approfondito, del titolo e della nota, ..." e che "Lo stesso non è tenuto a verificare che vi sia coincidenza piena tra i beni indicati nella formalità da annotare e quelli oggetto del trasferimento coattivo, al fine di riscontrare se l'ordine giudiziale di liberazione consenta di effettuare la cancellazione totale della formalità". E ancora: "Peraltro, sotto un profilo sostanziale, l'esecuzione di una "cancellazione parziale", riferita, cioè, a determinati beni, ha, in relazione ai beni liberati, il medesimo effetto della cancellazione totale.

Qualora la "cancellazione parziale" liberi beni che costituiscono, di fatto, l'intero compendio, oggetto della trascrizione di pignoramento o della iscrizione ipotecaria da annotare, la stessa ha un effetto assimilabile a quello di una cancellazione totale: ciò in quanto produce, in concreto, la liberazione di tutti gli immobili gravati dalla formalità.

Una "cancellazione parziale" della formalità ipotecaria, circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è, sotto un profilo operativo, che un'annotazione di restrizione di beni.

In sostanza, la differenza tra la cancellazione totale e la restrizione di dei beni risiede nel fatto che la prima incide sulla formalità ipotecaria nel suo complesso, mentre la seconda libera beni specificamente individuati.

Va da sé che, ove i beni liberati con la restrizione siano tutti i beni oggetto dell'iscrizione (o della trascrizione), gli effetti delle due annotazioni risultano di analogo contenuto.

In definitiva, è proprio la struttura intrinseca della peculiare forma di liberazione dalle ipoteche (o dal pignoramento) costituita dall'emissione del decreto di trasferimento, che qualifica la conseguente annotazione come "restrizione di beni".

La circolare 8E del 2015 tratta, al paragrafo 3., dei "Riflessi tributari" di quanto esplicitato:

"La qualificazione dell'ordine di cancellazione dell'ipoteca come una restrizione dei beni, anche nel caso in cui oggetto della garanzia sia un solo bene, ne determina il conseguente trattamento fiscale."

"l'articolo 3, comma 3, del TUIC, prevede che l'imposta ipotecaria dovuta sull'annotazione della restrizione di ipoteca è commisurata al minore valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati. La norma fa espresso rinvio, ai fini della determinazione del valore del bene espropriato, alle disposizioni relative all'imposta di registro.

Nello specifico, tale richiamo rende applicabile, per le restrizioni di beni effettuate in base a decreto di trasferimento, l'articolo 44 del testo unico del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR), ai sensi del quale "Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione ...".

L'individuazione di una tale base imponibile, coerente con l'intrinseca natura e gli effetti giuridici prodotti dal decreto di trasferimento, consente di superare distonie nella applicazione del tributo, in particolare, laddove la somma per cui è stata iscritta l'ipoteca - anche in forza di specifiche disposizioni normative - risulti superiore rispetto al valore complessivo dei beni gravati.

La citata circolare termina, al paragrafo 4. con le seguenti "Conclusioni":

"La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di



restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti."

ATTENZIONE: per fare in modo che l'imposta sia applicata utilizzando le norme più vantaggiose previste dall'art. 44 comma 3 TUIR, quando, sulla base del decreto di trasferimento firmato dal G.E. si chiede l'annotazione della cancellazione dei gravami, occorre utilizzare, per la cancellazione dell'ipoteca, il codice 819 "Restrizione di beni" e non il codice 803 "Cancellazione totale".

Usando il codice 819, come consigliato, anche ai sensi della circolare 8E del 4 marzo 2015 si subisce la tassazione dello 0,5 % sul minore tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'ipoteca da cancellare e non sulla base dell'importo dell'ipoteca da cancellare.

Non si esclude che, su tale interpretazione, sia necessario confrontarsi con la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Importo minimo dell'imposta ipotecaria e arrotondamento

L'imposta ipotecaria non può essere inferiore alla misura fissa di euro 200,00(9) ed è arrotondata all'unità di euro (0,49=0, 0,50=1) (10)

Esenzioni ed agevolazioni

Al fine della corretta applicazione dell'imposta è necessario che il Professionista Delegato compili la nota di trascrizione, indicando i codici relativi alla formalità da annotare e controlli la liquidazione fornita dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di evitare di pagare un importo superiore al dovuto. La normativa è infatti complessa ed esistono diverse casi nei quali è possibile richiedere l'annotazione con l'applicazione delle esenzioni o delle agevolazioni previste dalla legge.

Esenzione per le formalità eseguite nell'interesse dello Stato

L'art. 1 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede al comma 2 "Non sono soggette all'imposta le formalità eseguite nell'interesse dello Stato".

Esenzione per le formalità eseguite in relazione allo scioglimento del matrimonio

Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni al coniuge o per il mantenimento della prole(11) sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa. (12)

Esonero da ogni spesa e tassa per i giudizi di lavoro (13)

Sono esenti, senza limite di valore o di competenza, dall'imposta di bollo, di registro e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura gli atti e i documenti relativi alla esecuzione sia immobiliare che mobiliare delle sentenze ed ordinanze emesse negli stessi giudizi, relativi alle cause per controversie individuali di lavoro o concernenti rapporti di pubblico impiego, gli atti relativi ai provvedimenti di conciliazione dinanzi agli uffici del lavoro e della massima occupazione prevista da contratti o accordi collettivi di lavoro nonché alle cause per controversie di previdenza e assistenza obbligatorie.

A agevolazioni per le formalità del Concessionario della Riscossione (14)

I conservatori dei pubblici registri mobiliari ed immobiliari eseguono le trascrizioni e le cancellazioni dei pignoramenti e le iscrizioni e le cancellazioni di ipoteche richieste dal concessionario (15), in esenzione da ogni tributo e diritto.

A agevolazioni per il settore creditizio

Il D.P.R. 29.09.1973, n. 601 "Disciplina delle agevolazioni tributarie" prevede all'art. 15 agevolazioni



nell'applicazione dell'imposta per le Operazioni di credito a medio e lungo termine effettuate da aziende e istituti di credito.

Prevede il primo comma:

"Le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, effettuate da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano, in conformità a disposizioni legislative, statutarie o amministrative, il credito a medio e lungo termine, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative."

Ed il Comma 3 precisa: "Agli effetti di quest'articolo si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi."

Ne consegue che, per le cancellazioni delle ipoteche volontarie iscritte dagli Istituti di Credito a seguito della concessione di prestiti di durata superiore ai 18 mesi è dovuta la sola tassa ipotecaria, nella misura fissa di euro 35,00.

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura

Generalmente le spese della cancellazione dei gravami vengono poste dal Giudice dell'Esecuzione a carico della procedura. Si segnala peraltro che in alcuni Tribunali tali spese vengono sostenute dall'aggiudicatario.

Si ritiene che tale richiesta abbia il senso di fare anticipare all'aggiudicatario tali spese, ma rimane impregiudicato il diritto di tale soggetto a richiederne la restituzione, con inserimento tra le spese privilegiate ex art. 2770 codice civile. (16)

Fare valere tale diritto da parte dell'aggiudicatario può peraltro comportare la necessità di intervento nella procedura esecutiva.

AteneoWeb ha predisposto un software in modalità Cloud utile al calcolo degli oneri per la cancellazione dei gravami nelle esecuzioni immobiliari.

Il programma, IN PROMOZIONE fino al 30 settembre, è utilizzabile online con un qualsiasi browser, senza necessità di installazione.

Note:

1. Ai sensi dell'art. 586 C.P.C. il decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione della vendita nei pubblici registri immobiliari
2. decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347- art. 6
3. decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347- allegata TARIFFA n. 12 o n. 13
4. decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3
5. art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1
6. art. 3 comma 1 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347



7. la CIRCOLARE N. 24/E Agenzia delle entrate Direzione Centrale Pubblicità Immobiliare e Affari Legali del 17 giugno 2015 ha indicato le Tabelle degli atti soggetti a trascrizione o a iscrizione e delle domande di annotazione ed i Codici da utilizzare nelle formalità.

8. art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347

9. decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347- art. 18 e dell'art. 7 D.P.R. 308/2000

10. decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347- art. 18

11. legge 1 dicembre 1970, n. 898 articoli 5 e 6

12. legge 6 marzo 1987, n. 74 articolo 19

13. legge 2 aprile 1958, n. 319

14. D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 articolo 47 (Gratuità delle trascrizioni, iscrizioni e cancellazioni di pignoramenti e ipoteche)

15. nonché la trascrizione dell'assegnazione prevista dall'articolo 85 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602

16. Art. 2770 c.c. "I crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori sono privilegiati sul prezzo degli immobili stessi.

Del pari ha privilegio il credito dell'acquirente di un immobile per le spese fatte per la dichiarazione di liberazione dell'immobile dalle ipoteche."

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <http://www.studiomeli.it>