



Martedì 10/07/2018

## **Esecuzioni immobiliari: immobile ad uso abitativo di proprietà di un soggetto IVA e calcolo delle imposte**

A cura di: Studio Custodi

Il professionista delegato (1) provvede alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile. A seguito dell'aggiudicazione del bene, il professionista delegato deve inviare una comunicazione all'aggiudicatario (tramite raccomandata o PEC), con la quale indica:

- il prezzo di aggiudicazione
- la cauzione versata
- l'importo da versare per portare alla firma del Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento, comprensivo di
- saldo prezzo (importo aggiudicazione meno cauzione)
- imposte di registro, ipotecaria e catastale ed eventualmente IVA
- le spese vive ulteriori e dettagliate, a carico dell'aggiudicatario
- la quota di compenso a carico dell'aggiudicatario relativo alla fase di trasferimento della proprietà (ex art. 2 comma 7 D.M. n. 227/2015).
- il termine per il versamento
- l'Istituto di Credito, l'intestazione del conto corrente, il numero di conto e IBAN ove effettuare il versamento.

E' opportuno che il professionista delegato indichi i criteri utilizzati per il calcolo delle imposte, ed eventualmente l'applicazione delle agevolazioni fiscali richieste.

Avvenuto il versamento del prezzo, comprensivo delle spese e imposte, il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e lo trasmette, assieme al fascicolo, al giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione, come previsto dal comma 6 dell'art. 591 bis c.p.c.

In base all'art. 591 bis comma 3 n. 11, 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 nonché

- 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'articolo 586.

Come precisato, compito del professionista delegato è il calcolo delle imposte dovute dall'aggiudicatario. La tassazione della compravendita immobiliare è in Italia argomento complesso poiché le imposte indirette da applicare dipendono da tante variabili, oggettive e soggettive che incidono sull'imposta, sull'aliquota e sulla base imponibile, portando a risultati sensibilmente differenti.

Affrontiamo con questo articolo il tema del calcolo delle imposte a carico dell'aggiudicatario, nel caso in cui il debitore esecutato sia un soggetto IVA e l'immobile sia ad uso abitativo.

Le imposte indirette potenzialmente a carico dell'aggiudicatario sono:

- IVA (se il debitore esecutato è un soggetto IVA e il bene è dell'impresa)
- Imposta di registro
- Imposta ipotecaria e imposta catastale

Quando si applica l'IVA?

Occorre innanzitutto verificare se il bene è di proprietà di un soggetto IVA. (2)

Se il debitore esecutato non è un soggetto IVA, il decreto di trasferimento non è soggetto ad IVA. (3)

Se viceversa il debitore esecutato è un soggetto IVA occorre verificare se il bene è stato acquistato nell'ambito dell'attività imprenditoriale. (4)

In conclusione: se il debitore esecutato è soggetto ad IVA (società o imprenditore individuale) e il bene è stato acquistato nell'ambito dell'attività imprenditoriale, la tassazione conseguente la firma del decreto di trasferimento è assoggettata alla disciplina IVA.

Le imposte da versare

Se il debitore esecutato è un soggetto IVA, la regola generale è che il trasferimento di un immobile pignorato ad uso abitativo è esente da IVA in base all'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72

In questo caso l'aggiudicatario dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale 9% ovvero 2% in caso l'aggiudicatario abbia i requisiti per i benefici prima casa (con un minimo di ? 1.000)
- l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- l'imposta catastale fissa di 50 euro.

La regola generale ha queste eccezioni, che comportano l'applicazione dell'IVA (in via obbligatoria o in via opzionale):



- il debitore esecutato, soggetto IVA, è l'impresa costruttrice o di ristrutturazione che ha effettuato l'intervento e il decreto di trasferimento è depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

- entro 5 anni dall'ultimazione (5) della costruzione o ristrutturazione -> il bene deve essere obbligatoriamente assoggettato ad IVA

- oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione-> il bene viene fatturato in regime di esenzione, come disposto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72, con possibilità di opzione per l'imponibilità IVA, che il debitore esecutato deve dichiarare per iscritto. (6)

- il bene pignorato al debitore esecutato, soggetto IVA, è un fabbricato abitativo destinato ad alloggio sociale, per il quali il debitore esecutato sceglie di sottoporre l'operazione a IVA (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

Le imposte che l'aggiudicatario deve pagare in caso di applicazione di IVA obbligatoria o opzionale sono:

- aliquota IVA al 4% - qualora l'aggiudicatario abbia i requisiti per i benefici prima casa - per i beni classificati nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9 (),

- aliquota IVA al 10% per i beni classificati nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9 (),

- oppure aliquota IVA al 22% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle categorie A/1, A/8 e A/9

? l'imposta di registro fissa di 200 euro

? l'imposta ipotecaria fissa di 200 euro

? l'imposta catastale fissa di 200 euro.

Agevolazioni

L'aggiudicatario può attualmente beneficiare, anche cumulativamente, di queste agevolazioni fiscali:

1) Agevolazione prezzo/valore

2) Agevolazione prima casa

1) Agevolazione prezzo/valore

Le persone fisiche private (9), nel caso in cui il trasferimento dell'immobile non comporti l'applicazione dell'IVA (per esenzione o perché operazione fuori campo IVA), in sede di acquisizione di un immobile residenziale, possono richiedere l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro sul cosiddetto "prezzo - valore".

In pratica, l'aggiudicatario chiede di prendere a base, per la tassazione il valore catastale moltiplicato per il coefficiente 126 (ovvero 115,50 in caso di benefici prima casa) (10) e non il prezzo di aggiudicazione. La scelta di avvalersi di questa agevolazione necessita di un confronto tra il prezzo di aggiudicazione dell'immobile (ossia il valore normalmente applicabile) e il valore automatico catastale rivalutato (cosiddetto prezzo/valore).

Se il valore automatico catastale rivalutato è inferiore al prezzo di aggiudicazione dell'immobile



all'aggiudicatario conviene chiedere questa specifica agevolazione fiscale.

La norma che ha introdotto il prezzo valore, a partire dal 1° gennaio 2006, è l'art. 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (finanziaria 2006), che consente alle parti, negli atti traslativi a titolo oneroso, di dichiarare il prezzo integrale del trasferimento, ma di pagare le imposte sul valore catastale rivalutato. (11)

Vediamo quali sono le condizioni che danno diritto ad usufruire del prezzo/valore.

- a) La cessione deve essere fatta a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, ossia l'acquisto deve essere effettuato da un soggetto che lo acquista come privato e non per la propria attività.
- b) La cessione deve essere onerosa, poiché la norma non si applica ai trasferimenti gratuiti (ad esempio la donazione).
- c) L'agevolazione è concessa per l'acquisto di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze. Non esiste distinzione tra abitazioni di lusso e non di lusso, ma sono agevolabili tutte le case di abitazione, classificate nelle categorie catastale da A/1 ad A/9, ed escluse le unità accatastate A/10 (uffici). Sono inoltre agevolabili le pertinenze, di qualsiasi categoria catastale (in genere rientranti nella categoria catastale C). Inoltre, l'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005, non pone alcuna restrizione in ordine al numero delle pertinenze che rilevano per poter avvalersi del regime del c.d. 'prezzo valore'.
- d) L'immobile deve essere fornito di rendita catastale, che può essere definitiva o anche solo presunta o proposta in sede di accatastamento.
- e) L'aggiudicatario che vuole l'applicazione del prezzo valore deve presentare apposita richiesta, che dovrà essere recepita nel decreto di trasferimento. Il decreto di trasferimento riporterà il prezzo di aggiudicazione e il valore automatico catastale (prezzo valore).

Si riporta un fac-simile di formula, relativa al decreto:

"Con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte aggiudicataria richiede che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione quale sopra riportato e pertanto sia pari al valore automatico catastale di euro 35.110,45 (trentacinquemilacentodieci/45) trattandosi di cessione d'immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali".

Per determinare il prezzo-valore, e cioè la base imponibile non accertabile ai fini dell'imposta di registro, si deve moltiplicare la rendita catastale dell'immobile per un coefficiente che varia in funzione del possesso o della mancanza dei requisiti prima casa da parte dell'aggiudicatario.

## 2) Agevolazione prima casa

L'aggiudicatario può inoltre beneficiare, oltre che della agevolazione "prezzo/valore" anche dell'agevolazione "prima casa", se dichiara di acquistare la prima casa, da adibire ad abitazione principale. Le condizioni per l'esercizio di queste agevolazioni vanno verificate in capo all'aggiudicatario, il quale può chiedere il beneficio prima casa per l'acquisto di un'abitazione da adibire ad abitazione principale

- che si trova nel comune in cui ha (o intende stabilire) la residenza o lavora (12)

- ed è classificata in una di queste categorie catastali: A/2 - A/3 - A/4 - A/5 - A/6 - A/7 - A/11 - C/2 - C/6 - C/7.



Si ha ugualmente diritto alle agevolazioni quando l'immobile si trova:

- nel territorio del comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive)
- nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il proprio datore di lavoro, se l'acquirente si è dovuto trasferire all'estero per ragioni di lavoro
- nell'intero territorio nazionale, purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano, se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero.

La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o autocertificata con dichiarazione nell'atto di acquisto.

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Le agevolazioni per gli immobili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria, spettano unicamente se sono di pertinenza e destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale.

Il beneficio fiscale prima casa è usufruibile anche se l'aggiudicatario è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

Quando al trasferimento del bene è applicabile l'IVA (obbligatoria o per opzione), l'agevolazione prima casa comporta la riduzione dell'aliquota IVA applicabile dal 10 al 4%.

Quanto il trasferimento del bene non è assoggettabile ad IVA (esenzione o fuori campo IVA) l'agevolazione consiste nell'applicazione delle seguenti imposte:

- Imposta di registro -> 2% (minimo ? 1.000,00)
- Imposta ipotecaria -> ?50,00
- Imposta catastale -> ?50,00

Ai soli fini dell'imposta di registro, è inoltre possibile cumulare l'agevolazione prima casa e l'agevolazione prezzo/valore e pertanto chiedere di applicare l'aliquota ridotta 2% (al posto del 9%) sul valore automatico catastale rivalutato (cosiddetto prezzo/valore) al posto del prezzo di aggiudicazione.

L'agevolazione prima casa comporta inoltre una riduzione del valore automatico catastale rivalutato, che viene ottenuto moltiplicando il valore catastale, per il coefficiente 115,5 (al posto del coefficiente 126). In pratica, per valutare l'opportunità di richiedere le agevolazioni l'aggiudicatario dovrà

- leggere sulla perizia dell'immobile gli importi della rendita catastale dell'unità ad uso abitativo e delle



relative pertinenze (ad es. box) e sommarle

- determinare il valore automatico ai fini della tassazione, ottenuto moltiplicando la somma delle rendite catastali per 115,5 nel caso in cui l'acquirente dichiara l'intenzione di adibirla a propria prima casa di abitazione

oppure moltiplicando la somma delle rendite catastali per 126 negli altri casi

- confrontare il valore così ottenuto con il prezzo di aggiudicazione.

Se il prezzo di aggiudicazione è superiore al valore automatico, l'aggiudicatario chiederà di sottoscrivere il modulo per la richiesta dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in base al prezzo-valore; in altro caso la tassazione avverrà sul prezzo di aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario possiede inoltre i requisiti per l'agevolazione prima casa dovrà compilare anche l'apposito modulo per la richiesta dell'agevolazione.

Note:

1. Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. Il giudice dell'esecuzione delega ad un notaio ... o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita.

2. Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 art. 1 "L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni."

3. L'operazione è definita "fuori campo IVA" per mancanza del requisito soggettivo.

4. Il debitore che viene espropriato di un immobile acquistato personalmente e non nell'ambito dell'attività imprenditoriale viene considerato un soggetto privato, ossia non IVA

5. Il periodo di 5 anni è la differenza tra la data del deposito del decreto di trasferimento firmato dal Giudice presso la Cancelleria delle esecuzioni e la data di deposito in Comune della comunicazione di fine lavori

6. Documento da allegare al decreto di trasferimento

7. Qualora l'aggiudicatario non possiedano i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa"

8. Qualora l'aggiudicatario non possiedano i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa"

9. Che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali

10. Tale valutazione automatica del bene impedisce all'Agenzia delle Entrate di procedere all'accertamento e rettifica di valore qualora il valore degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, sia dichiarato in misura non inferiore alla rendita risultante in catasto, rivalutata con gli appositi coefficienti (art. 52 comma 4 D.P.R. 26 aprile 1986, n 131 - Testo Unico Registro)

11. La sentenza n. 6 della Corte Costituzionale depositata il 23/01/2014 ha riconosciuto la possibilità di usufruire del "prezzo-valore" anche agli acquirenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, i quali non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali

12. Se residente in altro comune, l'aggiudicatario deve trasferire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nel decreto di trasferimento. Il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento.

Se vuoi condividere i tuoi articoli, le sentenze, le istruzioni o gli strumenti adottati nel tuo tribunale in tema di esecuzioni immobiliari scrivi a [esecuzioni@ateneoweb.com](mailto:esecuzioni@ateneoweb.com)

Tra le utilities che abbiamo realizzato in tema di Esecuzioni Immobiliari ti segnaliamo l'applicazione Calcolo imposte nella compravendita di immobili ad uso abitativo, che calcola velocemente le imposte dovute nella compravendita di immobili ad uso abitativo.



---

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