

RISOLUZIONE - AGENZIA ENTRATE - 16 maggio 2006, n. 62/E

OGGETTO: Obblighi IVA del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare di cui agli articoli 555 ss. c.p.c.

ALFA ha chiesto alla scrivente chiarimenti in merito agli obblighi IVA che il professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. deve assolvere nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare di cui agli articoli 555 ss. c.p.c., qualora il debitore esecutato non emetta fattura relativa al trasferimento dell'immobile a seguito della sua aggiudicazione e l'aggiudicatario non sia a volta soggetto passivo IVA .

Al riguardo, si segnala che, recentemente, con risoluzione n. 158/E dell'11 novembre 2005, l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata sugli adempimenti tributari gravanti sul custode giudiziario con riferimento ai canoni derivanti da un contratto di locazione di un immobile oggetto di espropriazione forzata.

In particolare, circa il trattamento ai fini IVA di tali canoni, in base alla ricostruzione della fattispecie processual-civilistica, l'Agenzia ha ritenuto che in capo al debitore esecutato, pur sempre soggetto passivo d'imposta, permanga l'obbligo di liquidazione, versamento e dichiarazione del tributo, mentre obbligato ad emettere fattura, in nome e per conto del contribuente, sia il custode giudiziario, trattandosi di una formalità strettamente funzionale alla riscossione dei canoni di locazione. Quest'ultima attività, infatti, rientra tra i compiti fondamentali del custode, che provvede non solo alla custodia del bene

pignorato, ma anche alla conservazione dei suoi frutti. La citata risoluzione ha evidenziato che in tutti i casi in cui il custode giudiziario si trovi nell'impossibilità di trasmettere copia della fattura e l'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.

A tale proposito, si precisa ulteriormente che se da un lato il custode giudiziario non assume la titolarità del bene oggetto di espropriazione forzata, che va riconosciuta pur sempre in capo al debitore, quest'ultima non si delinea come una titolarità piena nel suo esercizio, in quanto priva, appunto, del potere dispositivo sul bene.

Ne consegue che anche la soggettività passiva d'imposta del debitore esecutato, deve ritenersi, per così dire, in parte "limitata" sotto il profilo dei concreti adempimenti che ne discendono, in particolare con riguardo agli obblighi di fatturazione e versamento del tributo.

La procedura espropriativa di cui agli articoli 555 ss. c.p.c., del resto, rappresenta un momento patologico nella circolazione del bene immobile, cosicché anche sotto il diverso profilo della necessità della tutela degli interessi dell'erario, i medesimi obblighi di fatturazione e versamento del tributo, non solo nell'ipotesi di irreperibilità del contribuente, ma in ogni caso, devono ritenersi accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato.

Ciò premesso in via generale, si è del parere che, nella prospettata fattispecie del professionista delegato a compiere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., anch'essa caratterizzata da un vuoto normativo quanto agli obblighi IVA, non ricorrano elementi distintivi tali da giustificare una soluzione diversa rispetto a quella già adottata per il custode giudiziario con la risoluzione n. 158/E dell'11 novembre 2005.

Sia il custode che il professionista delegato, infatti, intervengono nell'ambito della medesima procedura di espropriazione immobiliare di cui agli articoli. 555 e seguenti c.p.c., seppure in fasi differenti, ossia, rispettivamente, in

quella del pignoramento e in quella della vendita del bene, ed entrambi a seguito di ordinanza del giudice dell'esecuzione.

In base alle considerazioni sopra esposte, quindi, si è del parere che obbligato ad emettere fattura in nome e per conto del contribuente e a versare il l'IVA incassata all'amministrazione finanziaria sia il professionista delegato delle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-*bis* c.p.c.

Costui, del resto, ai sensi dell'articolo 591-*bis* c.p.c è tenuto a vigilare sul versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, oltre che ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.

Ai sensi, infatti, dell'articolo 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 633 del 1972, per le cessioni di beni mobili o immobili conseguenti ad un atto della pubblica autorità il momento impositivo si determina all'atto del pagamento del corrispettivo, ossia con riferimento al caso di specie, nel momento in cui il prezzo viene pagato ai sensi degli articoli 585 e 590, terzo comma, c.p.c