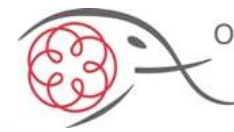


Cfp per l'iscrizione nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita nelle esecuzioni forzate ex art. 179 ter d.a. c.p.c.

Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del decreto di trasferimento

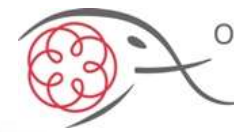


Cfp per l'iscrizione nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita nelle esecuzioni forzate ex art. 179 ter d.a. c.p.c.

Della nomina anticipata del custode

Il d.lgs. 149/2022 ha modificato il secondo comma dell'art. 559 c.p.c., prevedendo la **nomina anticipata del custode**, contestualmente alla nomina dell'esperto è stata poi inserita nel comma 2 una clausola di salvezza «salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita».

Il successivo terzo comma dell'art. 559 c.p.c. **ha recepito i nuovi compiti del custode giudiziario** (che si sommano a quelli analiticamente indicati nel D.M. n. 80/2009), cioè il controllo, in ausilio all'esperto stimatore, della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con l'aggiunta di una relazione informativa in un termine che il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio dei poteri di direzione della procedura, avrà cura di fissare.



Cfp per l'iscrizione nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita nelle esecuzioni forzate ex art. 179 ter d.a. c.p.c.

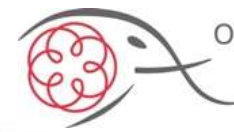
Della nomina anticipata del custode: ratio

Operato sinergico di professionalità distinte:

- **l'una, quella dello stimatore**, portatore di conoscenze e competenze specialistiche in ordine agli aspetti catastali, planimetrici, urbanistico-edilizi e di estimo;

- **l'altra, quella del custode**, espressione di una formazione in discipline giuridiche e/o economiche, più idonea a cogliere le relative implicazioni legali, soprattutto nella prospettiva di individuare eventuali situazioni opponibili alla procedura e, pertanto, da considerarsi in decremento al valore di mercato del bene,

Ulteriori ragioni, ispirate alla ricerca di una maggiore efficienza dell'espropriazione, la sostituzione del debitore nelle mansioni di custode consente, per un verso, di assicurare alla procedura la riscossione di frutti e rendite cui il pignoramento dell'immobile si estende (articolo 2912 c.c.) e, per altro verso, permette al custode giudiziario di svolgere un'attività informativa del debitore sulle **possibili definizioni della procedura ancora praticabili**, senza addivenire alla liquidazione del compendio staggito (**conversione del pignoramento, vendita diretta, accesso alle procedure di composizione delle crisi da sovraindebitamento, chiusura con un c.d. saldo e stralcio**).



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del fondo spese (OdVT)

Ordina creditore pignorante ovvero ad altro intervenuto munito di titolo esecutivo il versamento entro giorni 30 dall'OdVT di € 1.500 a titolo di fondo spese sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, per garantire il pagamento degli oneri di pubblicità e del gestore relativi ai tre tentativi di vendita autorizzati – importo comprensivo del contributo di € 100 a lotto per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), relativi oneri bancari ed ulteriori spese di pubblicità sui siti internet indicati in ordinanza. (possibile ulteriore richiesta di f.s. di € 1.000)

Avvisa i creditori che, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., se la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche non potrà essere effettuata nel termine stabilito dal giudice – e cioè 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - per mancato versamento del fondo spese pubblicità a loro imputabile, verrà senz'altro dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva.

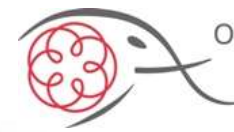


Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del fondo spese (OdVT)

Dispone che il delegato provveda **immediatamente** ad aprire un conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso un istituto di credito a sua scelta - esclusi istituti di dubbia solvibilità e con operatività limitata al territorio provinciale - con servizio di **Home Banking** per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (fondo spese, cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione); quindi, comunichi subito dopo al creditore procedente le coordinate bancarie per l'accredito del fondo spese nel termine assegnato.

Dopo ogni vendita il residuo attivo, al netto delle restituzioni e del pagamento degli oneri accessori al decreto di trasferimento, dovrà essere versato su un secondo conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice.

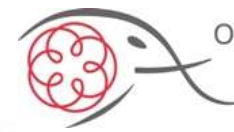


Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del fondo spese (OdVT)

Dispone che il **delegato fissi il termine** non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esperisca, comunque, il primo tentativo di vendita entro sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza.

n.b.: precisare per ogni singola richiesta di pubblicità i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità); occorre precisare che le fatture saranno tutte pagate dal professionista delegato utilizzando il fondo spese.



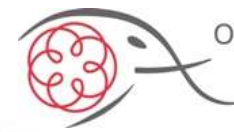
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione della cauzione (OdVT)

Dispone che il delegato proceda all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nell'ordinanza.

Dispone che il delegato dichiari **inefficaci** le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

Dispone che il delegato, divenuta definitiva l'aggiudicazione, ... la cauzione ed il saldo prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura.

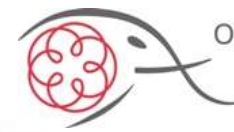


Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione della cauzione (OdVT): in riferimento all'offerta in modalità analogica-cartacea

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile (vaglia postale), intestato al delegato, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante la restituzione del titolo prodotto quale cauzione.



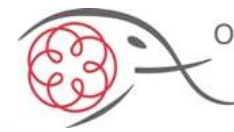
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione della cauzione (OdVT): in riferimento all'offerta in modalità telematica

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. _____ R.G.E., cauzione e/o acconto spese*", dovrà essere effettuato **con congruo anticipo**, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata **inammissibile**. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

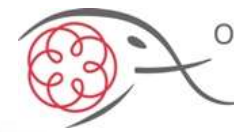


Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo (OdVT)

Se l'OdVT è il faro del sub-procedimento di vendita, la comunicazione di saldo prezzo è il documento che guida l'aggiudicatario nel percorso – all'interno del quale sono predefiniti tempi, adempimenti e costi – che lo porterà a conseguire il trasferimento del bene.

Con l'espressione «saldo prezzo» si intende la somma che deve versare l'aggiudicatario per conseguire il trasferimento del bene, esso è pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione che è stata già versata unitamente all'offerta.

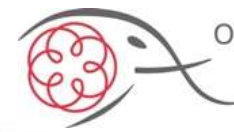


Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo (OdVT)

In caso di aggiudicazione, l'offerente versa il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro *(10 giorni)* dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il delegato è tenuto a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB)



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo (OdVT)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la **decadenza dell'aggiudicatario** e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc..

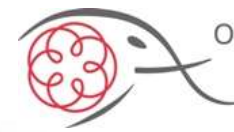


Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo (OdVT)

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in questo caso l'aggiudicatario (per il tramite del suo Istituto di credito mutuante) verserà le somme **direttamente in favore della procedura esecutiva** e, conseguentemente, il **creditore fondiario** dovrà attendere l'udienza di distribuzione, al pari di tutti gli altri creditori.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n.646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7, ovvero ai sensi dell'art. 38 D. L.vo 10 settembre 1993 n.385 (**mutuo fondiario**), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., **così come individuato dal delegato**. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

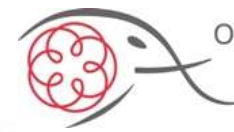


Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo

ART. 41, co. 4, D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.)

Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'**aggiudicatario** o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, **versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa**. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.



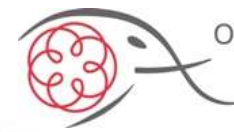
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo

ART. 41, co. 4, D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.)

Il delegato deve:

- informare l'aggiudicatario che c'è il creditore fondiario;
- richiedere immediatamente al creditore fondiario la precisazione del credito, da trasmettere entro 15 giorni, a pena di non applicazione del comma 4 dell'art. 41 T.U.B. (con conseguente attesa della eventuale distribuzione "ordinaria" delle somme)
- verificare l'esistenza dell'istanza ex art. 41 T.U.B. e le coordinate IBAN del soggetto (...molteplici cessioni/fusioni etc. ...)
- quantificazione della parte di saldo prezzo da destinare al fondiario (che dovrà rilasciare quietanza) e di quella da destinare alla procedura a saldo prezzo per coprire le spese della procedura (non inferiore al 20% del prezzo).
- ricevere copia della quietanza rilasciata dal fondiario all'aggiudicatario.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

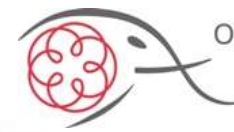
Della gestione del saldo prezzo

ART. 41, co. 4, D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.)

Art. 2855 c.c. - Estensione degli effetti dell'iscrizione

Assistiti dal medesimo privilegio ipotecario:

- A) il **capitale** iscritto nei **limiti del credito effettivamente esistente**, comprensivo degli interessi maturati sino al momento dell'iscrizione;
- B) le **spese per l'atto di costituzione di ipoteca volontaria** (non quelle per il contratto di mutuo, anche se contestuale)
- C) le spese di **iscrizione** (imposta ipotecaria, copie, etc.) e **rinnovazione** dell'ipoteca;
- D) le spese ordinarie del **processo esecutivo**;
- E) gli **interessi convenzionali** maturati **nell'anno in corso alla data del pignoramento e nel biennio anteriore** (solo se espressamente descritti nell'iscrizione, ed in tale limite)
- F) gli **interessi legali dal primo giorno successivo al termine dell'anno in corso alla data del pignoramento e sino alla data di vendita** (data di deposito del decreto di trasferimento)



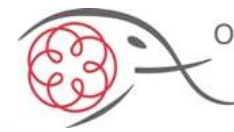
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: le spese

- tassazione del decreto di trasferimento
- tassazione della trascrizione del D.T. nei libri fondiari e voltura catastale
- imposta di bollo per deposito del D.T.
- tassazione delle cancellazione delle formalità pregiudizievoli
- quota onorari delegato a carico aggiudicatario

Riferimenti normativi

- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 Disciplina dell'Imposta di bollo
- D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 Imposte ipotecarie e catastali
- D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 Testo Unico Imposta di Registro
- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (Imposta sul Valore Aggiunto)
- D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 Compensi attività delegate



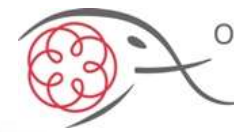
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: la tassazione del decreto di trasferimento

IMPOSTA SUL VALORE
AGGIUNTO (IVA)
o
IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA IPOTECARIA

IMPOSTA CATASTALE



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

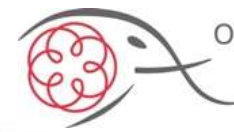
Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO PASSIVO

Occorre distinguere se il debitore esecutato sia un **Privato** oppure un **Soggetto Passivo IVA**.

Se è un **Privato** il trasferimento è una operazione **fuori campo IVA** per carenza del requisito soggettivo, in tale circostanza si renderà applicabile l'imposta di registro.

Se **Soggetto Passivo IVA** occorre distinguere tra trasferimento di **immobili abitativi** o **immobili strumentali** (strumentali per natura gli immobili appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10)



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

TASSAZIONE ATTI DA PRIVATI

L'imposta di registro è proporzionale nella misura del:

- **9%** per i trasferimenti di immobili in genere;
- **2%** per i trasferimenti che hanno oggetto case di abitazione, qualora ricorrano i «requisiti prima casa», ad **eccezione** di quelle di categoria catastale **A1** (abitazione di tipo signorile), **A8** (abitazioni in ville), **A9** (castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico);
- **15%** per i trasferimenti che hanno per oggetto i terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale (9% o 1% catastale se con PPC). Per tutti i **terreni** aventi **destinazione urbanistica diversa** da quella agricola (terreni a verde privato, terreni ricadenti in zona A) l'aliquota applicabile rimane fissata al 9%.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

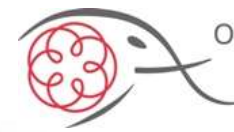
Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

TASSAZIONE ATTI DA PRIVATI

L'imposta dovuta non potrà comunque essere **inferiore ad Euro 1.000,00**.

I decreti di trasferimento sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle **imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di Euro 50,00 cadauna**.

NB: nel caso in cui vi sia nel decreto di trasferimento un immobile ed un terreno, non pertinenziale, valutare di suddividere il valore sulla base della perizia per evitare la tassazione ad aliquota più alta.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

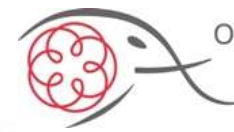
I requisiti per avere le agevolazioni prima casa

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede precisi requisiti "prima casa" (questa dichiarazione può essere resa anche con atto successivo che integra l'originario atto di compravendita).

CATEGORIA CATASTALE

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazioni di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

Le agevolazioni “prima casa” non sono ammesse, invece, per l’acquisto di un’abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

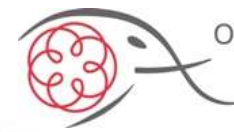
Le agevolazioni spettano anche per l’acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), **limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria**. È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell’abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni “prima casa”.

DOVE DEVE TROVARSI L’IMMOBILE

Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l’immobile che si vuole acquistare.

Per usufruire dei benefici, l’abitazione deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza.

Se residente in altro Comune, **entro 18 mesi** dall’acquisto l’acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l’immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell’atto di acquisto. Dal 1° gennaio 2016, **i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa**, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta **entro un anno** dal nuovo acquisto. Nell’atto di acquisto del nuovo immobile in regime agevolato (compravendita, atto di donazione o dichiarazione di successione) deve risultare l’impegno a vendere l’immobile già posseduto entro un anno.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

IMMOBILI ABITATIVI - IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per le compravendite degli immobili abitativi non soggette a IVA, anche quando si acquista con i benefici “prima casa”.

In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente **110**.

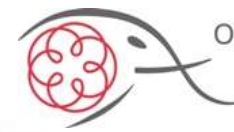
Esempio di calcolo dell'imposta di registro

Supponiamo che un'abitazione acquistata con i benefici “prima casa”, abbia una rendita catastale di 900 euro e il corrispettivo pagato sia di 200.000 euro.

Se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2% è pari a: $900 \times 1,05 \times 110 = \mathbf{103.950}$ euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **2.079** euro ($103.950 \times 2\%$).

Se non si richiede la regola del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore di cessione (200.000 euro) e sarà di **4.000** euro ($200.000 \times 2\%$).



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

IMMOBILI ABITATIVI - IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

RICAPITOLANDO

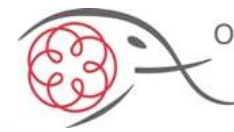
Il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti “prima casa”)
- **l’acquirente sia un privato** che non agisce nell’esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l’acquisto dello studio del professionista)
- l’acquirente richieda esplicitamente all’atto della compravendita l’applicazione della regola del prezzo-valore
- le parti indichino nell’atto l’effettivo importo pattuito per la cessione.

PREZZO-VALORE ANCHE SULLE PERTINENZE

Il sistema del prezzo-valore **si applica anche all’acquisto di pertinenze di immobili abitativi** (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato) a condizione che:

- la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale
- sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale (che deve necessariamente essere un immobile a uso abitativo)
- nell’atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

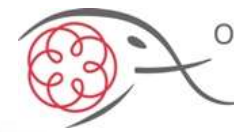
IMMOBILI ABITATIVI - LE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA UNDER 36”

Per favorire l'autonomia abitativa dei **giovani di età inferiore a 36 anni**, il decreto legge n. 73/2021 (noto come decreto “Sostegni bis”) ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della “prima casa”.

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso **tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023**. La legge di bilancio 2022, infatti, ha prorogato di sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 previsto dal decreto “Sostegni bis”. La legge di bilancio 2023 proroga ulteriormente di un anno le agevolazioni “prima casa under 36”.

La norma prevede i seguenti benefici:

1. per le compravendite non soggette a IVA, **esenzione** dal pagamento dell'**imposta di registro, ipotecaria e catastale**
2. per gli acquisti soggetti a IVA, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un **credito d'imposta** di ammontare pari all'IVA corrisposta al venditore.
3. **esenzione dall'imposta sostitutiva** per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

IMMOBILI ABITATIVI - LE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA UNDER 36”

A chi spettano

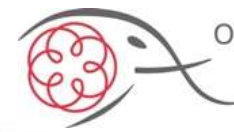
Possono beneficiare delle agevolazioni i giovani che:

- **non hanno ancora compiuto i 36 anni di età nell'anno** in cui l'atto è stipulato (Agenzia delle Entrate, circolare n.12/E del 14 ottobre 2021);
- hanno un **indicatore ISEE** (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) **non superiore a 40.000 euro annui**.

L'ISEE viene calcolato sui redditi percepiti e il patrimonio posseduto nel secondo anno precedente la presentazione all'Inps della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU): un documento che contiene i dati anagrafici, reddituali e patrimoniali necessari a descrivere la situazione economica del nucleo familiare.

Per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2020; per gli atti stipulati nel 2023, l'ISEE è quello del 2021. (Da valutare l'opportunità di richiedere l'ISEE da allegare alla minuta del DT)

I requisiti sopra indicati vanno ad aggiungersi a quelli già stabiliti per usufruire dell'agevolazione “prima casa”.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

SOGGETTO PASSIVO IVA – IMMOBILI ABITATIVI

In caso di immobili abitativi il **regime naturale ai fini IVA è quello della esenzione** previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8 bis, D.P.R. 633/72.

Nel caso in cui il soggetto esecutato sia **un'impresa di costruzione o di ripristino e l'aggiudicazione dell'immobile avvenga entro 5 anni dall'ultimazione** della costruzione o ristrutturazione **è previsto l'assoggettamento ad I.V.A.** Per queste imprese, **nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione**, è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando **l'opzione per l'imponibilità** che deve essere manifestata con apposita dichiarazione nel decreto di trasferimento. **L'opzione IVA deve essere esercitata dall'esecutato.** In caso di irreperibilità o assenza di manifestazione si applica il regime naturale di esenzione.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

SOGGETTO PASSIVO IVA – IMMOBILI ABITATIVI

Laddove si applichi l'**IVA**, questa potrà essere:

- **I.V.A. al 4%** (per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione anche in corso di costruzione) immobili classificati o classificabili nelle **categorie catastali A (diverse da A/1, A/8 e A/9)**, qualora sussistano i requisiti per fruire delle agevolazioni «**prima casa**»;
- **I.V.A. al 10%** (per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione anche in corso di costruzione) immobili classificati o classificabili nelle **categorie catastali A (diverse da A/1, A/8 e A/9)** non «prima casa»;
- **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**.
- Con l'imposta di **registro** fissa di **200 euro**; l'imposta **ipotecaria** fissa di **200 euro**. l'imposta **catastale** fissa di **200 euro**.
Quando la vendita è soggetta a I.V.A. la **base imponibile** su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto è costituita dal **prezzo della cessione**, indicato nel **decreto di trasferimento**.

Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO CON I BENEFICI "PRIMA CASA"

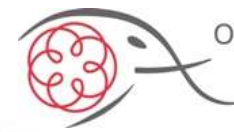
VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	2% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	4%
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

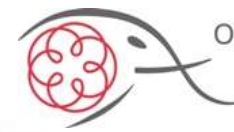
LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO SENZA BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	9% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	10% (22% per gli immobili A/1, A/8 e A/9)
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT





Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

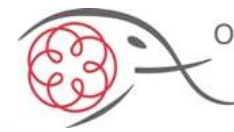
IMMOBILI STRUMENTALI

Nel caso di cessione di immobili strumentali è confermato, in generale, il **regime di esenzione IVA**, al quale il **cedente (soggetto esecutato) può comunque derogare esercitando l'opzione** all'assoggettamento ai fini **IVA** con apposita dichiarazione da indicare nel decreto di trasferimento.

L'opzione IVA deve essere esercitata dall'esecutato.

In caso di irreperibilità o assenza di manifestazione si applica il regime naturale di esenzione.

Distinzione se l'esecutato è **un'impresa di costruzione o di ristrutturazione o meno.**



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

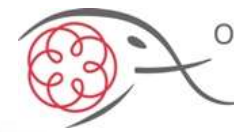
SOGGETTO PASSIVO IVA – IMMOBILI STRUMENTALI - IMPRESE DI COSTRUZIONE

Le imprese in questione:

- **effettuano cessioni imponibili ad IVA per obbligo, se l'immobile è ceduto entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, senza poter fare l'inversione contabile** (c.d. reverse charge);
- **effettuano cessioni imponibili ad IVA per opzione (da esercitarsi nell'atto di compravendita), se l'immobile è ceduto oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori, potendo fare l'inversione contabile** (reverse charge).

Le cessioni rientranti nel **primo gruppo** sono qualificate **in ogni caso imponibili IVA (per obbligo)**, con **applicazione della stessa nei modi ordinari (22% o 10% solo se ricadono nella c.d. L. tupini)** tramite l'esercizio della **rivalsa (cioè «Iva esposta in fattura»)** escludendo quindi la possibilità di inversione contabile (o «reverse charge»). Il motivo appare evidente: tali imprese hanno pagato l'IVA sulle spese di costruzione o ristrutturazione, con la conseguenza che la mancata rivalsa all'atto della vendita entro i cinque anni porterebbe le stesse in possibile deficit finanziario, dovendo in tal modo gestire il recupero del credito IVA tramite compensazione o rimborso, con tutti i limiti e gli adempimenti richiesti.

Le descritte fattispecie di cessione di immobili strumentali scontano in ogni caso imposta di registro di Euro 200 e le imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4%, come confermato anche dalla circolare n. 2/E/2014.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

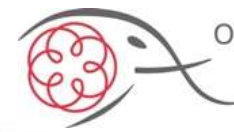
SOGGETTO PASSIVO IVA – IMMOBILI STRUMENTALI – ALTRE IMPRESE

Quelle del **secondo gruppo** rientrano naturalmente nel **regime di esenzione, salva la possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA, da eseguirsi nel relativo «atto di compravendita»**, nel qual caso l'imposta è applicata con il **regime dell'inversione contabile**, ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis, del dpr 633/72.

In tale ipotesi, quindi, debitore del tributo è l'acquirente che, previa integrazione della fattura del cedente, annota il documento stesso sia nel registro delle fatture (art. 23), sia in quello degli acquisti (art. 25), con conseguente neutralità dell'IVA, salve le ipotesi in cui il soggetto soffra di limitazioni alla detrazione dell'Iva (si pensi ai c.d. "proratisti"), nel qual caso l'imposta viene effettivamente versata.

E' evidente che tale **inversione contabile non può trovare applicazione in presenza di acquirente non soggetto passivo d'imposta (tipicamente un privato)**, con la conseguenza che la stessa viene addebitata in via di rivalsa da parte del cedente all'atto della vendita.

Le descritte fattispecie di cessione di immobili strumentali scontano in ogni caso imposta di registro Euro 200 e le imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4%, come confermato anche dalla circolare n. 2/E/2014.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

SOGGETTO PASSIVO IVA - IMMOBILI STRUMENTALI

L'aggiudicazione di immobili strumentali assoggettati ad IVA comporta in ogni caso l'applicazione:

- dell'imposta di registro in misura fissa euro 200,00;
- dell'imposta catastale nella misura dell'1%;
- dell'imposta ipotecaria nella misura del 3%.

L'aliquota IVA:

- ordinaria del 22%;
- o 10%



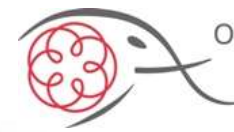
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

SOGGETTO PASSIVO IVA – IMMOBILI STRUMENTALI ADEMPIMENTI FISCALI IN CASO DI APPLICAZIONE IVA

Il professionista delegato:

- deve **emettere la fattura** in sostituzione del debitore esecutato (Ag. Entrate Risoluzione n 62/E del 16/05/2006, ribadita circolare 14/E del 17/06/2019)
- deve **trasmettere la fattura al debitore** esecutato affinché provveda alla registrazione della fattura stessa;
- deve **provvedere al versamento dell'IVA** con il codice **6501** e trasmettere all'esecutato copia della quietanza di versamento; tale soluzione si ritiene opportuna sia nel caso in cui il debitore sia irreperibile, sia per eliminare l'incertezza che egli, pur reperibile, non effettui il versamento dell'IVA.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

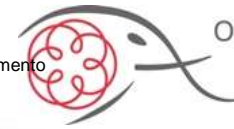
Della gestione del saldo prezzo: La tassazione del decreto di trasferimento

SOGGETTO PASSIVO IVA – IMMOBILI STRUMENTALI ADEMPIMENTI FISCALI IN CASO DI APPLICAZIONE IVA

La fattura emessa dal delegato dovrà essere in formato elettronico (salvo i casi in cui il debitore ne sia esentato) e dovrà essere inviata/trasmessa al Sdl **entro i 12 giorni dall'effettuazione dell'operazione** (vendita di un prodotto o prestazione di un servizio) a cui il documento stesso si riferisce (termine stabilito dal D.L. Crescita n.34/2019).

L'ausiliario, deputato ad emettere fattura elettronica attraverso lo Sdl, deve accedere con le proprie credenziali all'area dedicata all'emissione della fatturazione elettronica nel sito dell'Agenzia delle Entrate e compilare i campi che seguono:

- Crea nuovo file;
- Fattura ordinaria;
- Nella sezione: i miei dati nella parte destra: selezionare "altri dati": **"Soggetto Emittente"**;
- Si aprirà l'opzione per la scelta del soggetto emittente selezionando l'opzione **"Terzo"**;
- Procedere quindi con l'opzione: "Pulisci i miei Dati";
- Nel campo "cedente/prestatore" inserire i dati del soggetto esecutato. Sarà, quindi, necessario compilare la sezione "Terzo intermediario o Soggetto emittente".



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Calcolo degli importi per la tassazione degli atti giudiziari

Calcolo degli importi per la tassazione degli atti giudiziari

Il servizio consente, dopo aver inserito i dati dei provvedimenti giudiziari, di conoscere gli importi da pagare per la registrazione.



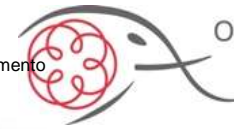
Scegli l'ufficio

Ufficio Finanziario:

CATANIA UT DPCT

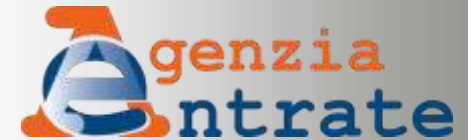
Avanti

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione>



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Calcolo degli importi per la tassazione degli atti giudiziari



Calcolo degli importi per la tassazione degli atti giudiziari

Il servizio consente, dopo aver inserito i dati dei provvedimenti giudiziari, di conoscere gli importi da pagare per la registrazione.

Inserisci gli estremi del provvedimento

Ente emittente:

001 - TRIBUNALE DI CATANIA

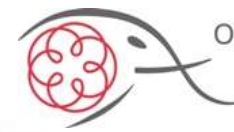
Anno
provvedimento:

2023

Natura
provvedimento:

DT - DECRETO DI TRASFERIMENTO

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione>



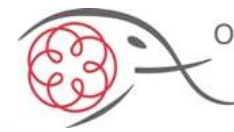
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: Le ulteriori somme di tassazione

- tassazione della trascrizione del D.T. nei libri fondiari e voltura catastale
- imposta di bollo per il deposito D.T.
- tassazione delle cancellazione delle formalità pregiudizievoli
- quota onorari delegato a carico aggiudicatario

Riferimenti normativi

- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 Disciplina dell'Imposta di bollo
- D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 Imposte ipotecarie e catastali
- D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 Testo Unico Imposta di Registro
- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (Imposta sul Valore Aggiunto)
- D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 Compensi attività delegate



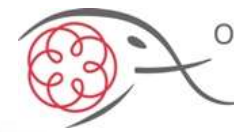
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: Le ulteriori somme di tassazione

Le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali da corrispondere per la trascrizione e voltura (**entro 120 gg. dal DT**) possono essere pagati con strumenti di pagamento elettronico, ovvero a mezzo del modello F24 ELIDE (per la **tassa ipotecaria** il codice tributo è T93T e ammonta a euro 90,00, per l'**imposta di bollo** il codice tributo è T91T e ammonta a euro 59,00).

Ove l'imposta di registro sia già stata assolta, la trascrizione e la voltura del decreto sono esenti dal pagamento ex art. 10, co.3, d.lgs. n.23/2011: *“Tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e di registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie”.*

Se il decreto di trasferimento è stato emesso contro una società, e quindi il trasferimento è assoggettato ad I.V.A., non potrà essere richiesta l'esenzione dal pagamento ex art. 10, ma si dovrà procedere al versamento di euro 149,00 per poter procedere alla trascrizione.



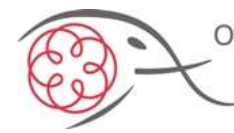
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: Le ulteriori somme di tassazione

Diritti e bolli per il deposito D.T.: € 16,00 ogni 4 pag. + n.2 € 4,13 + n.1 da € 3,92

Per la **cancellazione delle formalità pregiudizievoli** sono ordinariamente dovuti:

- euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n.14 della tariffa allegata al D.Lgs. n.347/90);
- euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642));
- euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: Le ulteriori somme di tassazione formalità pregiudizievoli

formalità da cancellare	imposta ipotecaria	bollo	tassa ipotecaria	Totale
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale o legale	0,5% valore iscritto (min. € 200,00)	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00 + imposta ipotecaria variabile pari allo 0,5% del valore iscritto (min € 200)



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

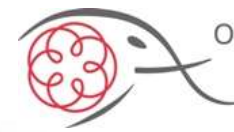
Della gestione del saldo prezzo: L'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario

Le spese che gravano in capo all'aggiudicatario, oltre a quelle fiscali, sono rappresentate dal compenso spettante al professionista delegato. Esso è disciplinato dal **D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, il cui art. 2** pone a carico dell'aggiudicatario, la quota parte (50%) del compenso dovuto al professionista delegato per la fase (3) del trasferimento della proprietà del bene, il **cui importo varia in relazione al prezzo di aggiudicazione**, e cioè:

- Quando il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a Euro 100.000, il costo del compenso a carico dell'aggiudicatario è pari ad **Euro 550** (500+10% spese generali);
- Quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore a Euro 100.000 e pari o inferiore a Euro 500.000 il costo del compenso a carico dell'aggiudicatario è pari ad **Euro 825** (750+10% di spese generali);
- Quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore a Euro 500.000 il costo del compenso a carico dell'aggiudicatario è pari ad **Euro 1.100** (1.000+10% di spese generali).

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato dal Giudice in misura diversa da quanto appena illustrato.

A questi importi vanno aggiunti il contributo previdenziale (4%) e l'IVA (cfr. regime fiscale del delegato).



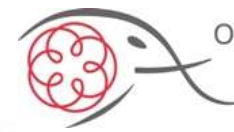
Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

Della gestione del saldo prezzo: L'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario

Decreto ministeriale 15 ottobre 2015, n. 227, il cui art. 2 pone a carico dell'aggiudicatario, la quota parte (50%) del compenso dovuto al professionista delegato per la fase 3 del trasferimento della proprietà del bene, il cui importo varia in relazione al prezzo di aggiudicazione.....

Tenuto conto della complessità delle attività svolte, il giudice dell'esecuzione può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 dell'art. 2 in misura non superiore al 60 per cento.

Quando le attività di vendita riguardano più lotti, in presenza di giusti motivi, il compenso determinato secondo i criteri ivi previsti può essere liquidato per ciascun lotto.



Le esecuzioni immobiliari: dalla gestione del fondo spese alla tassazione del DT

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Email: studio@andreaaiello.it