



Maura Del Tredici

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE
REVISORE CONTABILE
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI VARESE
MEDIATORE CIVILE E COMMERCIALE

Roberto Del Tredici

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE
REVISORE CONTABILE
MEDIATORE CIVILE E COMMERCIALE

Luca Miglierina

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE
REVISORE CONTABILE
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI VARESE

A TUTTI I SIGNORI CLIENTI
LORO SEDI

Brescia, 7 luglio 2021

Oggetto: PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI: L'AGENZIA VALIDA L'OPERATO DEL DEBITORE "COLLABORATIVO" CON POSSIBILITÀ DI RECUPERO DELL'IVA INCASSATA DALLA VENDITA

Con la recente **risposta a interpello n. 387 del 1° giugno 2021** l'Agenzia delle entrate fornisce un interessante chiarimento, per certi versi innovativo, in merito alle procedure di fatturazione dei beni immobili che vengono ceduti nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari.

In passato l'Agenzia delle entrate (con la risoluzione n. 62/E/2006) aveva precisato, nell'ambito degli adempimenti che il custode giudiziario e il professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita devono assolvere nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare, che l'incaricato alla vendita non assume la titolarità del bene oggetto di espropriazione forzata, che resta pur sempre in capo al debitore il quale è, tuttavia privato del potere dispositivo sul bene.

La conseguenza di tale principio ha portato dunque l'Agenzia ad affermare:

- che anche la soggettività passiva d'imposta del debitore esecutato deve ritenersi "limitata" sotto il profilo degli adempimenti che ne discendono con riguardo agli obblighi di fatturazione e versamento del tributo;
- che 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;
- che obbligato a emettere fattura in nome e per conto del contribuente e a versare l'Iva incassata all'Amministrazione finanziaria è sempre il professionista delegato delle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-bis, c.p.c..

Con successiva pronuncia (risoluzione n. 84/E/2006) l'Agenzia ulteriormente precisa che:

- nei casi in cui il debitore esecutato sia reperibile, l'imposta dovuta dovrà essere versata con mod.F24 utilizzando gli ordinari codici-tributo relativi all'Iva (6001,6002, 6003, ecc. piuttosto che 6031, 6032, 6033 nel caso di opzione per la liquidazione con periodicità trimestrale);
- nel solo caso di irreperibilità del soggetto esecutato il versamento dell'imposta dovrà essere eseguito esclusivamente a cura del professionista delegato, sempre con mod.F24 utilizzando lo specifico **codice-tributo 6501** denominato "*Iva relativa alla vendita, ai sensi dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile, di beni immobili oggetto di espropriazione forzata*".

Tornando alla recente risposta a interpello n. 387/2021 l'Agenzia ammette ora che il debitore esecutato, con caratteristiche tali da poter essere definito "collaborativo", possa quindi spontaneamente farsi carico dei predetti adempimenti (compresa la fatturazione che si ricorda deve avvenire obbligatoriamente con modalità elettronica per il tramite del Sistema di Interscambio secondo le regole previste dal D.Lgs. 127/2015 e secondo le specifiche tecniche da ultimo descritte nell'allegato al provvedimento direttoriale prot. n. 99922 del 28



febbraio 2020, come integrato dal successivo provvedimento prot. n. 166579/2020) e che, quale soggetto passivo, possa tenere conto, nella liquidazione del tributo, dell'eventuale eccedenza Iva precedentemente maturata dallo stesso al fine di operare la compensazione (c.d. verticale o interna), nel modello F24, ovvero anche in sede di liquidazione periodica, del debito Iva con il credito Iva maturato nel periodo d'imposta precedente.

Ribadendo poi la natura della compensazione come "verticale" e non "orizzontale", precisa opportunamente l'Agenzia che non trova di conseguenza applicazione:

- né la disciplina relativa all'apposizione del visto di conformità ex articolo 10 D.L. 78/2009 nel caso di utilizzo di importi a credito superiori a 5.000 euro;
- né quella del divieto di utilizzo del credito nel caso di presenza di importi iscritti a ruolo di importo superiore a 1.500 euro prevista dall'articolo 31, comma 1, D.L. 78/2010.

Infine, restando ovviamente ferma in capo al professionista delegato la responsabilità di vigilare sulla correttezza del "versamento" (intesa anche come corretta liquidazione del tributo), laddove appunto, come nel caso descritto l'Iva dovuta in relazione alla cessione dell'immobile non sia stata versata per effetto della compensazione interna effettuata dal debitore esecutato, ribadisce l'Agenzia delle entrate che sarà lo stesso professionista delegato a dover riversare a quest'ultimo l'Iva incassata dall'acquirente.

Restando a Vostra disposizione per chiarimenti in merito, è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Del Tredici studio professionale associato
un associato