

L'analisi

Vendite forzate / Come applicare il decreto legge n. 223 del 2006 nel passaggio del titolo di proprietà all'aggiudicatario

## L'aggiudicazione è definitiva solo dopo dieci giorni

La vendita con incanto è preceduta dal deposito della domanda di partecipazione e della cauzione indicata nell'ordinanza di vendita, comunque non superiore ad un decimo del prezzo base d'asta. Se, aperto l'incanto, non è effettuato alcun rilancio, lo stesso è dichiarato deserto. L'eventuale aggiudicazione non è definitiva

il pagamento del saldo prezzo - continua l'avvocato Sposato - intenda fare ricorso ad un contratto bancario o di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. È importante ricordare che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli

### Possibile fare ricorso al mutuo, ma occorre indicarlo nella offerta

in quanto nel termine di dieci giorni possono essere formulate offerte in aumento di almeno un quinto rispetto al prezzo di aggiudicazione con conseguente riapertura della gara - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie - Ogni offerente per poter essere ammesso all'incanto deve depositare presso la cancelleria del Tribunale, Ufficio depositi giudiziarie, la domanda di partecipazione entro le 12.30 del giorno precedente quello fissato per l'incanto ad eccezione del sabato. Tale domanda deve contenere: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile".

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; mentre, se è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. "Qualora l'aggiudicatario, per

oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, quantificati dal Custode giudiziario, al quale devono essere corrisposti entro il termine per il versamento del saldo prezzo, che normalmente è di sessanta giorni dall'aggiudicazione (settanta dall'incanto)". Se l'offerente non rimane aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documento e giustificato motivo. In tal caso, secondo quanto previsto dalle disposizioni generali del Tribunale di Roma, la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinvieniente a tutti gli effetti dall'esecuzione; mentre, in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

# Dal decreto di trasferimento agli adempimenti fiscali

Il giudice Battagliese: "Quando il debitore può usufruire del regime Iva"

di MASSIMILIANA BATTAGLIESE \*

Il decreto legge n. 223 del 2006, più conosciuto come "decreto Bersani", ha introdotto, con i correttivi di cui alla legge di conversione (L. n. 248/2006) e alla L. 296/2006 (finanziaria 2007), un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, disciplinata dal D.P.R. 633/72, ed è innegabile riscontrare qualche difficoltà applicativa del regime fiscale in sede di adempimenti susseguenti al decreto di trasferimento che costituisce il titolo di proprietà dell'aggiudicatario, di colui, cioè, che ha acquistato nell'esecuzione forzata.

secondo cui l'Iva non deve mai ricadere sull'operatore commerciale ma esclusivamente sul consumatore finale, contempla il diritto alla detrazione "dall'ammontare dell'imposta relativa alle operazioni effettuate, quello dell'imposta assolta o dovuta dal soggetto passivo o a lui addebitata a titolo di rivalsa".

Deve essere subito precisato che la normativa si applica anche quando la vendita del soggetto IVA avvenga per il tramite dell'autorità statale, con la vendita coattiva in sede processuale ad opera del giudice dell'esecuzione. Ciò emerge con tutta evidenza innanzi tutto dalla previsione

### Se il soggetto esecutato è una società, in tale veste può chiedere al giudice l'autorizzazione a emettere fattura per godere dei benefici del regime Iva, ovvero delle detrazioni

Infatti, il problema sorge nel momento in cui deve essere registrato il detto decreto, allorché il soggetto esecutato sia una società ed in tale veste chieda al giudice di essere autorizzato ad emettere fattura per godere dei benefici del regime IVA, ad esempio, delle detrazioni di cui all'art. 17 della legge istitutiva dell'IVA, secondo cui i soggetti che effettuano la cessione sono tenuti nei confronti dell'amministrazione finanziaria mediante versamento cumulativo per tutte le operazioni effettuate e "al netto della detrazione prevista nell'art. 19...". L'art. 19 D.P.R. 633/72, ispirato al principio

generale contenuta nell'art 2 del D.P.R. 633/72 che, precisando quanto indicato nell'art. 1 che contempla l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto alle cessioni di beni effettuate dal soggetto che esercita l'impresa nel territorio dello Stato, qualifica le "cessioni di beni", ai fini dell'applicazione dell'imposta, "gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere", non distinguendo tra trasferimento per atto di volontà e quello con-

seguente alla vendita forzata. Inoltre, la normativa estende l'ambito operativo in sede di vendita coattiva anche in ragione di previsioni specifiche, in quanto l'art. 6, comma 2, lettera a) e l'art. 13, comma 2, lettera a) prendono espressamente in esame ipotesi di cessioni per atto della pubblica autorità, nelle quali senza dubbio deve farsi rientrare l'esecuzione forzata giudiziale e ciò anche in ragione di un'interpretazione sistematica che prenda in esame la ratio (l'intento)

generale del legislatore che, nel più recente Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 131/86), nell'art. 44, contempla esplicitamente le vendite di beni fatte in sede di espropriazione forzata con il pubblico incanto. Premesso, dunque, che l'ambito operativo del regime fiscale disciplinato dalla normativa vigente si applica anche in sede di vendita forzata, la individuazione del tributo applicabile è momento che si ripercuote sull'atti-

## Le risposte ai vostri dubbi

**Devo recuperare un importante credito nei confronti di un albergo, disponendo dell'ipoteca sull'immobile, ho proceduto al pignoramento, ma ritengo che il valore non sia sufficiente. Il perito non ha inserito nella valutazione l'arredamento e i mobili in genere, è corretto l'operato del perito?**

In merito al quesito posto dal lettore, è necessario premettere che, ai sensi dell'art. 556 c.p.c., il creditore può fare pignorare, insieme all'immobile, anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente. In tal caso l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale. Si fa presente, inoltre, che, ai sensi dell'art. 2912 cod.civ., il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata. Occorre a questo punto stabilire se sussista automaticamente un vincolo di pertinenzialità degli arredi e i beni mobili in generale e l'immobile. Sul punto, si sono anche espresse la Corte di Cassazione e la giurisprudenza di merito, ritenendo che, nel caso di azienda composta da beni immobili e beni mobili, il vincolo di pertinenzialità non

si instauri automaticamente, ma deve essere di volta in volta provato. (Cass. Sez.I 29.9.93 n. 9760). La Suprema Corte ritiene infatti che il rapporto che lega i vari beni organizzati in azienda, è, in linea di principio, di assoluta parità, nel senso che, per definizione, nessuno di essi assume la funzione di bene principale, restando a carico di chi intende giovare del particolare regime collegato alla pertinenzialità l'onere di provare la sussistenza di tale vincolo. (Cass. 26.1.85 n.391). Al fine di trovare, per i singoli beni, la sussistenza del vincolo di pertinenzialità, sarà necessario ricollegarsi a precise situazioni di fatto, quali la destinazione funzionale ed il rapporto di subordinazione. L'ipoteca iscritta sull'immobile aziendale (nella specie, azienda alberghiera) non si estende automaticamente ai mobili che lo arredano e pertanto il creditore ipotecario, anche in caso di espropriazione congiunta sull'immobile e sui mobili, non può pretendere di essere soddisfatto con prelazione anche sul ricavato dell'esecuzione forzata mobiliare. Ritengo, quindi, che il lettore, ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, dovrà provvedere ad effettuare un distinto atto di pignoramento dei beni mobili.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

vità del giudice dell'esecuzione ove sia fatta espressa richiesta di provvedere al pagamento IVA. La questione appare problematica perché a fronte dell'interesse del debitore esecutato di voler regolamentare l'imposta sul valore aggiunto si contrappone l'interesse dell'aggiudicatario a pagare il più basso tributo rappresentato dall'imposta di registro. (1 - continua)

(\* giudice del Tribunale di Roma, IV Sezione civile)