

Il trasferimento/2

GLI ADEMPIMENTI

L'aggiudicazione «cancella» sequestri e sentenze di fallimento

Il decreto non elimina domande giudiziali e trascrizioni del preliminare

**Anna Lisa Cavallini
Gina Pantoli**

Una volta firmato, da parte del giudice, il decreto di trasferimento, il delegato deve provvedere, ai sensi dell'articolo 591-bis, comma 2, punto 11, del Codice di procedura civile alla registrazione, trascrizione, voltura, comunicazione a pubbliche amministrazioni, ove previste, e alle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

La cancelleria delle esecuzioni immobiliari provvederà alla trasmissione telematica del decreto all'ufficio delle Entrate, che pubblicherà online, sul sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione.htm>, l'ammontare delle imposte a carico dell'aggiudicatario.

Il delegato controllerà la corretta liquidazione delle imposte calcolate sulla base della tipologia di acquisto indicata nel decreto.

In particolare si dovrà tener conto, come per una classica cessione di bene immobile, di tre variabili:

- la destinazione (fabbricato ad uso abitativo o strumentale, terreno);
- la tipologia dell'esecutato (soggetto passivo Iva o meno);
- la tipologia dell'aggiudicatario (soggetto passivo Iva o meno). È con-

sigliabile che il delegato, in vista della futura liquidazione delle imposte, al momento della predisposizione del decreto di trasferimento, verifichi se l'aggiudicatario abbia i requisiti per richiedere eventuali agevolazioni fiscali e nel caso farne menzione nel decreto stesso.

Una volta verificato il corretto importo, il delegato provvederà:

- al versamento delle imposte per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento;
- a richiedere alla cancelleria una copia autentica del decreto "uso trascrizione" da consegnare alla competente agenzia delle Entrate-ufficio territorio, unitamente alla nota di trascrizione;
- a notificare il decreto all'aggiudicatario e all'esecutato;
- a comunicare il decreto al custode e ai creditori intervenuti, qualora indicato nell'ordinanza di delegato, ritenuto opportuno dal delegato;
- a richiedere alla cancelleria una copia autentica del decreto "uso cancellazione" recante la dicitura "non opposto", da consegnare alla suddetta agenzia, unitamente alla nota di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

A tal proposito, l'articolo 586, primo comma del Codice di procedura civile, precisa che con il decreto di trasferimento, il giudice ordina la cancellazione non di qualsiasi gravame, bensì unicamente delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Infatti lo scopo della normativa in esame non è tanto quello di favorire l'interesse dell'aggiudicatario di ottenere un immobile libero da qualsiasi formalità, ma so-

prattutto quello di cancellare solo quei vincoli inerenti al processo esecutivo e che saranno soddisfatti tramite l'aggiudicazione.

Secondo l'orientamento seguito da molti tribunali, che accolgono un'interpretazione estensiva della suddetta norma, rientrerebbero tra le formalità cancellabili, quelle strettamente connesse al pignoramento dal punto di vista funzionale e precisamente:

- i sequestri conservativi: infatti se il creditore sequestrante ottiene una sentenza di condanna esecutiva, il sequestro conservativo si converte in pignoramento (articolo 686, comma 1°, Codice di procedura civile) e, come tale, dev'essere cancellato ai sensi dell'articolo 586; mentre se il sequestro non è stato convertito in pignoramento, il creditore sequestrante può solo soddisfarsi sul ricavato della vendita (articolo 686, comma 1°, Codice di procedura civile);
- le sentenze dichiarative di fallimento: infatti tali sentenze, comportando la perdita del possesso dell'immobile da parte del fallito, sarebbero assimilabili alla trascrizione del pignoramento e, come tali, cancellabili ai sensi del ripetuto articolo 586.

Invece sembra ormai consolidato l'orientamento che esclude la possibilità di cancellare con il decreto di trasferimento altre formalità quali:

- le domande giudiziali;
- la trascrizione del preliminare.

Per queste ultime il giudice dell'esecuzione non ne avrebbe la competenza, dal momento che l'articolo 2668 del Codice civile richiede il consenso delle parti interessate, ovvero una sentenza passata in giudicato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Trattamento fiscale. A seconda dei casi si applica l'Iva o l'imposta di registro

Imposte come per una «normale» compravendita

Nicola Cavalluzzo
Gloria Gatti

■ L'aggiudicatario è tenuto a pagare le stesse imposte che si sarebbero rese dovute in caso di normale compravendita dell'immobile: pertanto l'atto sarà soggetto a Iva nel caso in cui l'esecutato sia un soggetto passivo di tale imposta mentre, in caso contrario, sarà soggetto all'imposta proporzionale di registro. Per quanto riguarda le aliquote da applicare valgono anche in questo caso le regole ordinarie per cui tassazione differenziata a seconda se l'acquirente richieda di poter usufruire, avendone diritto dei benefici per l'acquisto della cosiddetta prima casa.

Nel caso in cui l'atto sia soggetto ad Iva si renderà applicabile l'aliquota del 4% se oggetto di vendita forzata è una unità abitativa a uso prima casa; negli altri casi si applicheranno le regole ordinarie (esenzione o imponibilità 10/22%); viceversa, per quanto riguarda l'imposta di registro, l'aliquota sarà pari al 2% nel caso di acquisto di una unità immobiliare da destinare ad abitazione principalmente e sarà pari al 9% in tutti gli altri casi.

In ogni caso sono dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa normalmente pari a 50 euro. Per quanto riguarda infine la base imponibile è necessario evidenziare che non si applica il criterio cosiddetto del "prezzo

valore", introdotto dalla legge 266/2005, e che questo caso costituisce una deroga al criterio generale di determinazione della base imponibile ex articolo 43 Dpr 131/1986.

Infine, la base imponibile si determina facendo riferimento alla rendita catastale. Infatti come chiarito dall'Agenzia con la risoluzione 25/2012 si applica il disposto dell'articolo 44 Dpr 132/1986 che prevede che per la vendita di beni immobili in sede di espropriazione la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione e quindi non è possibile utilizzare il cosiddetto prezzo valore che come detto deroga all'articolo 43.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La tassazione

Venditore	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	No	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	No	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	10/22%	200 €	200 €	200 €
Privato	No	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	No	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	4%	200 €	200 €	200 €

Gli step successivi

