

IVA

Procedure esecutive immobiliari: è buono l'operato del debitore "collaborativo"

di Luca Caramaschi

Seminario di specializzazione

LE PREVISIONI E LA RENDICONTAZIONE PERIODICA COME STRUMENTO GESTIONALE E DI COMPLIANCE CON LA NORMATIVA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nell'ambito delle **procedure esecutive immobiliari**, in particolare quando l'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del **debitore esecutato** che riveste la qualifica di **soggetto passivo ai fini Iva** (tipicamente una società ma anche una ditta individuale piuttosto che un professionista), non sempre l'Agenzia delle entrate ha fornito indicazioni chiare su come concretamente operare in relazione ai necessari adempimenti della **fatturazione dell'operazione** di compravendita immobiliare.

Con la [risoluzione 62/E/2006](#) l'Agenzia ha precisato, ai fini 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 delle entrate 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;
- 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;
- **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 la successiva **risoluzione 84/E/2006**, l'Agenzia ha ulteriormente precisato che:

- nei casi in cui il debitore esecutato **sia reperibile**, l'imposta dovuta dovrà essere versata con modello 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 modello F24 utilizzando lo specifico **codice-tributo 6501** denominato *"Iva relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 591-bis del codice di procedura civile, di beni immobili oggetto di espropriazione forzata"*.

In questo contesto si è inserita la recente [risposta all'interpello n. 387 del 01.06.2021](#) con la quale l'Agenzia delle entrate ha fornito un interessante chiarimento, per certi versi innovativo.

Con riferimento alle procedure di **fatturazione** dei beni immobili che vengono ceduti nell'ambito delle **procedure esecutive immobiliari**, la recente pronuncia ammette ora che il **debitore esecutato**, con caratteristiche tali da poter essere definito **"collaborativo"**, possa 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. 99922/2020**, 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.

Ribadendo poi la natura della compensazione Iva 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 mila 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](#).

Da ultimo, 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 che sarà lo stesso **professionista delegato a dover riversare** a quest'ultimo l'Iva incassata dall'acquirente.