



NEWS

Euroconference

Edizione di mercoledì 19 Giugno 2024

CRISI D'IMPRESA

Credito fondiario e fallimento: liquidazione concorsuale ed espropriazione singolare proseguono in competizione

di Francesco Ferrari, Maurizio Orlando

CASI OPERATIVI

Leasing fabbricati: lo scorporo della quota terreno non produce effetti ai fini Irap

di Euroconference Centro Studi Tributari

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Anche per gli agriturismi in scadenza la dichiarazione dell'imposta di soggiorno

di Luigi Scappini

LA LENTE SULLA RIFORMA

Le novità in materia di residenza fiscale delle persone fisiche dal 1° gennaio 2024

di Francesca Benini

ACCERTAMENTO

L'accertamento con adesione ri-apre ai parziali automatizzati

di Gianfranco Antico

IMPOSTE SUL REDDITO

Il quadro W nel modello 730 e l'apposizione del visto di conformità

di Stefano Rossetti



CRISI D'IMPRESA

Credito fondiario e fallimento: liquidazione concorsuale ed espropriazione singolare proseguono in competizione

di Francesco Ferrari, Maurizio Orlando



CRISI E RISANAMENTO
Strumenti, tecniche e soluzioni concorsuali

IN OFFERTA PER TE € 130 + IVA 4% anziché € 200 + IVA 4%

Inserisci il codice sconto **ECNEWS** nel form del carrello on-line per usufruire dell'offerta

Offerta non cumulabile con sconto Privege ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni.
Rinnovo automatico a prezzo di listino.

-35%

ABBONATI ORA

Con decreto ex articolo 26, L.F., il Tribunale di Milano ha affermato che il privilegio processuale di cui all'articolo 41, comma 2, Tub non comporta alcuna prevalenza della esecuzione individuale rispetto alla liquidazione concorsuale.

Premessa

L'articolo 51, L.F., stabilisce che *“salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di fallimento nessuna azione individuale esecutiva o cautelare, anche per crediti maturati durante il fallimento, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento”*.

L'articolo 41, comma 2, Tub, – che ha risolto alcuni dubbi interpretativi precedenti alla sua introduzione – prevede una deroga al principio enunciato dall'articolo 51, L.F., in quanto stabilisce che il creditore fondiario ha la facoltà di esercitare l'azione esecutiva individuale sui beni oggetto di ipoteca anche in pendenza del fallimento del debitore esecutato; e il comma 4 del medesimo articolo prevede, altresì, che l'aggiudicatario versi direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa.

La facoltà accordata al creditore fondiario dall'articolo 41, comma 2, Tub, ha natura prettamente processuale ed è finalizzata a consentire al creditore *de quo* di ottenere il rapido soddisfacimento del proprio credito, non potendo tuttavia costituire una causa di prelazione ulteriore rispetto al privilegio ipotecario connesso all'origine del credito.

Tale natura esclusivamente processuale della facoltà accordata al creditore fondiario dall'articolo 41, comma 2, Tub, è stata definitivamente sancita dall'introduzione – con Decreto



correttivo 169/2007 – dell'articolo 52, comma 3, L.F., il quale stabilisce che le disposizioni di cui al comma 2 del medesimo articolo (“*Ogni credito, anche se munito di diritto di prelazione o trattato ai sensi dell'articolo 111, primo comma, n. 1), nonché ogni diritto reale o personale, mobiliare o immobiliare, deve essere accertato secondo le norme stabilite dal Capo V [92-103], salvo diverse disposizioni della legge*”) si applicano anche ai crediti esentati dall'articolo 51, L.F.; quindi, anche ai crediti fondiari.

Dal canto suo il curatore, se alla data di dichiarazione di fallimento sono pendenti procedure esecutive, per quanto previsto dall'articolo 107, comma 6, L.F., può subentrarvi e, in tale caso, l'esecuzione prosegue secondo le disposizioni del codice di procedura civile. Ma, sempre per quanto previsto da detto articolo, il curatore può altresì chiedere al giudice dell'esecuzione di dichiarare improcedibile l'esecuzione, fatti salvi i casi di deroga di cui all'articolo 51, L.F., (tra i quali, come detto, rientra l'esecuzione promossa dal creditore fondiario).

Lo scopo del subentro del curatore espressamente previsto dall'articolo 107, comma 6, L.F., è duplice:

1. consentire ai creditori privilegiati di grado poziore rispetto al privilegio fondiario – ad esempio i creditori muniti di privilegio speciale immobiliare, per quanto stabilito dall'articolo 2778, comma 2, cod. civ., soggetti alle limitazioni previste dall'articolo 51, L.F., – di tutelare, attraverso l'intervento del curatore, i propri diritti;
2. consentire al fallimento di recuperare le spese connesse alla liquidazione del bene e, soprattutto, la somma ricavata dall'esecuzione eccedente la quota che, in sede di riparto, risulterà spettare alla banca (in generale, è sempre opportuno che la curatela si costituisca chiedendo l'assegnazione del residuo della liquidazione).

Nella prassi, la pendenza dell'esecuzione individuale promossa dal creditore fondiario ha sempre costituito un limite alle iniziative del fallimento, tant'è che, pur in mancanza di previsioni normative in tal senso, si è spesso ritenuto che esecuzione individuale e liquidazione concorsuale fossero sostanzialmente incompatibili.

Il Tribunale di Milano, nel caso in esame, si è esattamente occupato del rapporto tra esecuzione individuale e liquidazione concorsuale e, con il decreto in commento, è giunto a una conclusione che, pur non propriamente innovativa, consente però di fare luce su aspetti sino a oggi trascurati.

Il caso

Il caso esaminato dal Tribunale di Milano riguarda il reclamo *ex articolo 26, L.F.*, promosso da un creditore fondiario avverso il provvedimento con il quale il giudice delegato al fallimento ha autorizzato la vendita sincrona mista di tutti i beni immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, ivi inclusi “*quelli oggetto di credito fondiario*”, interessati dalla pendente procedura



esecutiva precedentemente promossa dal medesimo creditore.

È necessario premettere che, a seguito della sentenza di fallimento, la curatela, per quanto previsto dall'articolo 107, comma 6, L.F., era intervenuta nella procedura esecutiva come sopra promossa – aente a oggetto sia immobili gravati da credito ipotecario fondiario sia immobili gravati da credito ipotecario non fondiario – chiedendo:

- il recupero delle spese prededucibili maturate dal fallimento (ad esempio, le spese generali);
- il recupero delle spese sostenute dalla procedura funzionali/connesse al bene;
- il recupero dei crediti di grado poziore rispetto a quelli vantati dalla banca;
- l'assegnazione della somma (eventualmente) eccedente la quota assegnata alla banca in sede di riparto, per quanto previsto dall'articolo 41, comma 2, Tub;
- l'interruzione dell'esecuzione aente a oggetto gli immobili non gravati dal credito ipotecario fondiario.

La procedura esecutiva in parola era stata dichiarata interrotta con esclusivo riferimento agli immobili non gravati da ipoteca fondiaria, con conseguente prosecuzione dell'esecuzione relativa agli immobili oggetto di ipoteca fondiaria, per i quali erano già stati esperiti 3 tentativi di vendita ed era stato fissato il quarto esperimento.

Ottenuta l'interruzione parziale della procedura esecutiva promossa dal creditore fondiario, il curatore aveva poi chiesto al giudice delegato al fallimento l'autorizzazione a disporre la vendita sincrona mista di tutti i beni immobili, compresi quelli oggetto di garanzia a tutela del credito fondiario.

Il giudice delegato aveva autorizzato la vendita sincrona mista dei predetti beni, disponendo, altresì, che il curatore:

- provvedesse a comunicare al professionista delegato la data fissata per l'asta fallimentare;
- revocasse senza indugio l'asta fallimentare, qualora l'aggiudicazione dell'immobile fosse intervenuta prima nel processo di esecuzione.

E, avverso il provvedimento autorizzativo del giudice delegato, il creditore fondiario aveva promosso reclamo ex articolo 26, L.F., sulla base dei seguenti motivi:

- violazione del *“principio di unicità delle procedure esecutive”*, in virtù del quale il medesimo bene non può essere al contempo oggetto sia di esecuzione individuale sia di liquidazione concorsuale; e ciò per quanto previsto dall'articolo 41, comma 2, Tub, che consente al creditore fondiario di proseguire l'esecuzione individuale pur in pendenza di fallimento, ma non prevede che la procedura possa dare corso alla liquidazione del medesimo bene anche qualora il creditore fondiario abbia proseguito l'azione individuale;



- la liquidazione concorsuale comporterebbe maggiori costi per il creditore fondiario o, quanto meno, l'irrecuperabilità dei costi già sostenuti in sede di esecuzione individuale;
- pur condividendo l'ipotesi di una liquidazione unitaria (ad esempio, in un medesimo contesto) di tutti i lotti, la vendita dovrebbe comunque tenersi innanzi al medesimo ufficio giudiziario, in quanto dalla vendita dinanzi a uffici giudiziari diversi scaturirebbero difficoltà di carattere pratico;
- il provvedimento adottato dal giudice delegato svuoterebbe di contenuto il privilegio processuale accordato dall'articolo 41, Tub, in quanto il creditore fondiario, anziché soddisfarsi immediatamente sul ricavato della vendita, dovrebbe attendere l'esecuzione del riparto fallimentare.

Il Tribunale di Milano – dopo aver delineato il quadro normativo in cui si inserisce il reclamo *ex articolo 26, L.F.*, oggetto di esame – preliminarmente afferma che il privilegio processuale accordato dall'articolo 41, comma 2, Tub, non comporta né la prevalenza dell'esecuzione individuale rispetto alla liquidazione in sede concorsuale né l'impossibilità per il giudice delegato al fallimento di disporre la vendita del bene oggetto di credito fondiario (anche) in sede concorsuale. E ciò in quanto l'articolo 107, comma 6, L.F., prevede che il curatore, qualora ne ravvisi la convenienza, ha la facoltà, non l'obbligo, di intervenire nella procedura esecutiva individuale pendente alla data di fallimento.

Ne consegue che il curatore “*può ora decidere esplicitamente tra prosecuzione e vendita (mentre in precedenza il subentro era automatico) e anzi potrebbe decidere per qualunque ragione di non subentrare nell'azione esecutiva pendente e di vendere in sede fallimentare autonomamente*”.

In definitiva, quindi, conclude il Tribunale, se il creditore fondiario ha il potere – conferitogli dall'articolo 41, comma 2, Tub – di proseguire l'esecuzione sui beni ipotecati, non vi è alcuna norma che escluda il potere del giudice delegato di disporre la vendita dei medesimi beni in sede concorsuale.

Il Tribunale di Milano sancisce dunque la compatibilità delle 2 procedure espropriative, pur ammettendo che “*il legislatore non ha indicato come in concreto il privilegio accordato agli istituti di credito fondiario possa armonizzarsi con la regola del concorso (formale e sostanziale) sulla quale poggia la procedura concorsuale*”.

A ben vedere, afferma il Tribunale di Milano, il rapporto tra le 2 procedure è di concorrenza, non di incompatibilità.

Inoltre, pur precisando che con il reclamo *ex articolo 26, L.F.* “*possono essere dedotti motivi attinenti alla mancata osservanza di regole che disciplinano il procedimento formativo e i presupposti del provvedimento*” il Tribunale si sofferma – fornendo utili spunti pratici – anche sulle censure di merito sollevate dal creditore ipotecario.

In primo luogo, afferma il Tribunale di Milano – al di là del fatto che, nel caso di specie, la



vendita unitaria di tutti i lotti pignorati può realizzarsi solo in sede concorsuale e, cioè, in quanto la maggior parte dei lotti è costituita da immobili non gravati da ipoteca fondiaria – la vendita fallimentare è sempre e comunque preferibile rispetto alla liquidazione individuale, essendo caratterizzata da mezzi pubblicitari più efficaci e potendo realizzarsi anche ricorrendo allo strumento del concordato fallimentare.

E, per tali motivi, *“la concentrazione, celerità, maggior vantaggiosità della vendita sarebbero perseguitibili proprio in sede fallimentare”*.

Per quanto riguarda il coordinamento tra le 2 procedure è sufficiente, ad avviso del Tribunale, che (come nel caso di specie) il provvedimento del giudice delegato stabilisca quali iniziative [\[1\]](#) debbano intraprendere il creditore fondiario e il curatore nel caso in cui il bene venga aggiudicato prima nella procedura concorrente.

Con riguardo alla questione della custodia il Tribunale, richiamando quanto affermato dalla Suprema Corte con sentenza n. 5352/1994 (sentenza che, peraltro, afferma la possibilità che esecuzione individuale e liquidazione concorsuale coesistano), fa proprio il principio secondo il quale il giudice dell'esecuzione, nel caso in cui il fallimento sia stato dichiarato in pendenza dell'esecuzione individuale, può accogliere o rigettare l'istanza di sostituzione del custode formulata dal curatore in base alle circostanze del caso concreto, non essendo vincolato alla nomina del curatore quale custode.

Con riferimento, infine, al presunto svuotamento di contenuto del privilegio processuale di cui all'articolo 41, comma 2, Tub, e alla irripetibilità delle spese sostenute dal creditore fondiario per promuovere la procedura esecutiva, il Tribunale di Milano fornisce le seguenti indicazioni di carattere pratico, indubbiamente utili per tutti gli operatori:

- il creditore che ha dato corso alla procedura esecutiva individuale è tenuto a pagare, a titolo di anticipazioni, i compensi spettanti agli ausiliari del giudice dell'esecuzione (custode giudiziario, esperto stimatore e delegato alla vendita), così come liquidati da quest'ultimo;
- il creditore anticipatario è inoltre tenuto a insinuare al passivo i predetti costi di natura prededucibile unitamente alle altre spese sostenute per dare corso all'esecuzione (pignoramento, iscrizione a ruolo, certificazione ipocatastale, spese di conservazione del bene, spese legali).

In ogni caso, conclude il Tribunale di Milano, il creditore fondiario *“deve comunque sottostare agli accertamenti compiuti dal Curatore, essendo unicamente quella concorsuale la sede in cui gli asseriti interessi confliggenti tra creditori fondiari e massa dei creditori può trovare unica composizione (...) e il provvedimento di ammissione al passivo costituirà il presupposto necessario per l'assegnazione provvisoria al creditore fondiario procedente anche di tali somme, fatta salva la possibilità di avvalersi del disposto di cui all'articolo 111 bis, comma 3, L.F.”*.

Il creditore fondiario, quindi, non rischia di anticipare spese di cui non otterrà la rifusione e il



richiamo all'articolo 111-bis, comma 3, L.F., – il quale prevede che i crediti prededucibili sorti nel corso del fallimento che sono liquidi, esigibili e non contestati per collocazione e per ammontare, possono essere soddisfatti ai di fuori del procedimento di riparto – consente di non vanificare il privilegio processuale accordato dall'articolo 41, comma 2, Tub, ma anche il disposto dell'articolo 41, comma 4, Tub, che, di fatto, permane anche in ambito concorsuale, seppure, a ben vedere, in forma attenuata. Il creditore ipotecario, cioè, non potrà soddisfare il proprio credito mediante il pagamento diretto da parte dell'aggiudicatario del bene, dovendo passare attraverso il filtro del fallimento; ma tale passaggio, secondo l'*iter* logico del Tribunale di Milano, è necessario, in quanto è solo nell'alveo del fallimento che gli interessi del creditore fondiario e della massa costituita dai creditori concorsuali trovano adeguato contemperamento.

I precedenti giurisprudenziali

Il caso analizzato si inserisce in un filone giurisprudenziale affrontato dalla Suprema Corte con la sentenza n. 12673/2022, nella quale viene ribadito il seguente principio: *“In generale, il cit. articolo 41 attribuisce al titolare del credito fondiario la facoltà di iniziare e proseguire l’azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia del credito medesimo, nei confronti del debitore, nonostante il fallimento di questi, ma tale facoltà non esclude il potere del giudice del fallimento di disporre la liquidazione degli stessi beni in sede fallimentare: le 2 procedure non sono cioè incompatibili, ma devono coordinarsi tra loro e, per tale aspetto, concernente l’individuazione del giudice cui spetta di vendere, il coordinamento è operante sulla base del criterio temporale, e dunque in considerazione dall’anteriorità del provvedimento che dispone la vendita”*.

Quindi, a prescindere dalla prassi diffusa, la compatibilità dell'esecuzione individuale promossa dal creditore fondiario con la liquidazione in sede fallimentare era già stata affermata dai giudici di legittimità e un precedente di merito – il quale potrebbe presumibilmente aver fornito alcuni spunti pratici ai giudici meneghini – è un recente decreto del Tribunale di Lecco del 29 maggio 2023.

Tale decreto è interessante perché, oltre a fornire numerose indicazioni finalizzate a evitare conflitti tra la procedura esecutiva individuale e la liquidazione in sede concorsuale – indicazioni colte anche dal Tribunale di Milano e sintetizzate nel paragrafo precedente – traccia un conciso *excursus* storico, dando atto di come il filone giurisprudenziale di cui sopra costituisca un superamento della dottrina processualistica secondo la quale *“il problema della esclusività dell’azione esecutiva del creditore fondiario o della sua concorrenza con la liquidazione fallimentare doveva essere risolto a favore del principio di esclusività, e ciò sulla base dell’argomento che non può neppure per un momento pensarsi che 2 procedure esecutive possano essere condotte contemporaneamente e indipendentemente sullo stesso bene (si veda articoli 524, 550 e 561, c.p.c.) e che la concorrenza delle 2 esecuzioni rappresenterebbe un fenomeno patologico che il legislatore si è studiato di evitare, appunto, affermando la prevalenza dell’azione esecutiva del creditore fondiario”*.



In particolare, afferma il Tribunale di Lecco, il principio giurisprudenziale sopra riportato – elaborato dalla giurisprudenza di legittimità sotto il vigore della disciplina “*della liquidazione dell’attivo*” contenuta nel Titolo I, Capo VI, L.F. nel suo disegno originario (articoli 104-108, L.F.) – deve essere opportunamente aggiornato, in quanto:

1. il rapporto tra l’esecuzione individuale e la liquidazione concorsuale non può più fondarsi sul criterio dell’anteriorità del provvedimento che dispone la vendita e, ciò, perché la L.F. non prevede che il giudice delegato disponga la vendita dei beni della procedura (a meno che il curatore abbia optato per la vendita nelle forme regolate dal codice di rito, per quanto previsto dall’articolo 107, comma 2, L.F.), in quanto:

“la liquidazione dell’attivo non rientra più, infatti, tra le attribuzioni del “giudice” (si veda articoli 106 e 108, L.F.), non si svolge sotto la sua “direzione” (articolo 104, L.F.) e non si compie più nella forma dei “provvedimenti” (ancora articoli 106 e 108) come avveniva nell’architettura originaria della legge fallimentare, ma costituisce, ormai, una prerogativa istituzionale del curatore (si veda 104-ter e 107, L.F.)”;

2. nell’ambito dell’espropriazione immobiliare, il giudice dell’esecuzione, a meno che non ravvisi l’esigenza di procedere direttamente a tutela degli interessi delle parti (articolo 591-bis,p.c.), deve delegare le operazioni di vendita a un professionista a ciò abilitato.

In sintesi, stando a quanto affermato dal Tribunale di Lecco, non ha alcun senso chiedersi come le 2 procedure in esame possano svolgersi contemporaneamente e indipendentemente, pur avendo a oggetto lo stesso bene, in quanto la liquidazione concorsuale costituisce un *genus a sé stante* e non è annoverabile tra le “*procedure esecutive*”, pur appartenendo “*al genere delle vendite coattive*” ed essendo “*soggetta al medesimo regime di diritto sostanziale (articoli 2919 e ss., cod. civ.)*”.

In particolare, a parere di scrive, appare interessante il passaggio in cui il Tribunale di Lecco sottolinea come i benefici derivanti dalla competizione tra l’azione esecutiva individuale e la liquidazione concorsuale siano ben maggiori degli inconvenienti paventati dal creditore ipotecario, in quanto una maggiore competitività “*ha lo scopo (e produce comunemente il risultato) di assicurare la più spedita realizzazione dei beni del debitore e, quindi, il più rapido soddisfacimento dell’interesse del creditore fondiario tutelato dall’articolo 41, Tub*”.

La coesistenza delle 2 procedure, quindi, sarebbe lungi dal costituire un ostacolo al miglior e più efficiente realizzo del bene e, anzi, consentirebbe di sfruttarne pienamente le potenzialità commerciali. Ciò, in particolare, è dovuto al fatto che le caratteristiche e la durata della pubblicità commerciale che il curatore è tenuto per legge ad approntare non trovano alcun riscontro nella procedura esecutiva individuale.

Peraltro, a maggior tutela del creditore fondiario, mentre il giudice dell’esecuzione non è soggetto ad alcun tipo di responsabilità civile nel caso in cui la vendita al di sotto dei valori di mercato sia stata cagionata dalla scelta di mezzi pubblicitari inadeguati, al contrario il



curatore può essere chiamato a rispondere di tale inadempienza.

Le modifiche introdotte dal Codice

Il caso esaminato era disciplinato dalla ormai “vecchia” Legge Fallimentare e, quindi, appare opportuno un breve cenno alle novità introdotte dal Codice.

L’articolo 7, L. 155/2017 (c.d. Legge Delega) prevedeva che il Governo, al fine di potenziare la disciplina della liquidazione giudiziale, dovesse “*escludere l’operatività di esecuzioni speciali e di privilegi processuali, anche fondiari*”, consentendo di mantenere in vita il privilegio fondiario “*sino alla scadenza del secondo anno successivo a quello di entrata in vigore del decreto legislativo ovvero dell’ultimo dei decreti legislativi emanati in attuazione della delega...*”.

Tuttavia, come rilevato dai primi commentatori^[2], il D.Lgs. 14/2019 – con il quale è stato adottato il Codice – parrebbe essersi discostato dalla delega, in quanto l’articolo 150, Codice, riproduce fedelmente – fatti salvi i necessari adattamenti lessicali – l’articolo 51, L.F., lasciando quindi intendere che l’articolo 41, comma 2, Tub, che non è stato interessato dalla Riforma, debba essere interpretato nel senso che l’azione esecutiva individuale del creditore fondiario può essere iniziata o proseguita anche dopo la dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale.

Altri commentatori^[3], più di recente, hanno messo in discussione tale impostazione e sostengono che il Codice, a ben vedere, avrebbe escluso il privilegio processuale fondiario nella liquidazione giudiziale in quanto:

- l’articolo 369, Codice – che contiene alcune disposizioni di coordinamento volte ad armonizzare la nuova disciplina del Codice e il D.L. 385/1993 – ha modificato, dal punto di vista lessicale, diverse disposizioni del Tub, sostituendo il termine “*fallimento*” e i suoi derivati con il nuovo termine “*liquidazione giudiziale*”, senza tuttavia modificare il testo dell’articolo 41, Tub, che quindi sarebbe applicabile solamente alle procedure fallimentari ancora in corso, ma non alle liquidazioni giudiziali;
- l’articolo 216, Codice, nel quale è confluito l’articolo 107, comma 6, L.F., non fa alcun riferimento ai casi di deroga previsti dall’articolo 150, Codice (articolo 51, L.F.) e, pertanto, per quanto previsto dall’articolo 216, comma 10, Codice, se sussistono procedure esecutive alla data di apertura della liquidazione giudiziale il giudice delegato, su istanza del curatore, dichiara l’improcedibilità dell’esecuzione, anche nel caso in cui quest’ultima sia stata promossa da un creditore fondiario, sancendo quindi la fine della distinzione tra procedure esecutive ove siano presenti creditori fondiari e procedure esecutive in cui tali tipologie di creditori siano assenti (fermo restando che l’azione individuale esecutiva può proseguire anche a seguito dell’apertura della liquidazione giudiziale, laddove il curatore ritenga conveniente non chiederne l’interruzione).



Altri commentatori^[4], tuttavia, si discostano da tale interpretazione, in quanto, pur riconoscendo che l'articolo 369, Codice, nel modificare varie disposizioni della L. 385/1993 al fine di coordinarle con il Codice, non si occupa dell'articolo 41, Tub, richiamano il precedente articolo 349, Codice, il quale stabilisce che nelle disposizioni normative vigenti il termine *“fallimento”* deve intendersi sostituito, con salvezza di continuità della fattispecie, dalla locuzione *“liquidazione giudiziale”* e, pertanto, non vi sarebbe motivo di ritenere che l'articolo 41, Tub, sfugga a tale regola.

Ne consegue che nella procedura di liquidazione giudiziale *“il privilegio fondiario è sopravvissuto e deve ritenersi tuttora operante, pur se ormai anacronistico e disfunzionale, atteso che il legislatore delegato non ne ha disposto la soppressione né all'attualità, né al termine del periodo di 2 anni dall'entrata in vigore del Codice”*.

In conclusione, in attesa di ulteriori sviluppi, l'accelerazione impressa dal legislatore del Codice alle operazioni liquidatorie e alla distribuzione del ricavato delle vendite^[5] parrebbe comunque aver reso superflua una norma finalizzata ad assicurare un più veloce realizzo del credito fondiario, in quanto tale credito può essere soddisfatto nell'ambito della liquidazione giudiziale con tempistiche potenzialmente inferiori a quelle che caratterizzano le procedure esecutive individuali.

^[1] Ossia, a seconda dei casi, la revoca, da parte del curatore, dell'asta già fissata a meno che, avendo il fallimento ricevuto un'offerta più alta, intenda contestare davanti al giudice dell'esecuzione l'aggiudicazione fatta dal professionista delegato a un prezzo inferiore al valore di mercato del bene (articolo 586, c.p.c.), ovvero la revoca dell'asta da parte del professionista delegato, con conseguente rinuncia agli atti del processo esecutivo da parte del creditore fondiario, per essere soddisfatto nel fallimento, a meno che, stante il deposito di un'offerta più alta nel processo esecutivo, il predetto creditore intenda contestare davanti al giudice delegato l'aggiudicazione occorsa in sede concorsuale (articolo 108, L.F.).

^[2] C. D'Arrigo, *“Il trattamento del credito fondiario nel nuovo Codice della crisi d'impresa”*, in inexecutivis.it.

^[3] L. Gaffuri, *“Insussistenza del privilegio processuale fondiario nella Liquidazione Giudiziale”*, in Diritto della Crisi del 16 gennaio 2023.

^[4] M. Attanasio, *“Il privilegio fondiario e il Codice della Crisi”*, in Diritto della Crisi del 25 settembre 2023.

^[5] Si vedano, ad esempio: 1. l'articolo 213, comma 5, Codice, il quale prevede che il primo esperimento di vendita dei beni della procedura debba essere effettuato entro il termine di 8 mesi dall'apertura della liquidazione giudiziale; 2. l'articolo 216, comma 2, Codice, che impone l'effettuazione di almeno 3 esperimenti di vendita all'anno; 3. l'articolo 220, comma 1, Codice,



che prevede che il curatore, ogni 4 mesi a partire dalla data del decreto previsto dall'articolo 204, comma 4, o nel diverso termine stabilito dal giudice delegato, trasmette a tutti i creditori, compresi quelli per i quali è in corso uno dei giudizi di cui all'articolo 206, un prospetto delle somme disponibili, nonché, qualora l'entità del passivo accertato consenta una ripartizione in misura apprezzabile, un progetto di ripartizione delle medesime, riservate quelle occorrenti per la procedura; 4. in generale, il ricorso sistematico alle aste telematiche, nonché la previsione di operazioni di inventario più celeri.

Si segnala che l'articolo è tratto da "[Crisi e risanamento](#)".



CASI OPERATIVI

Leasing fabbricati: lo scorporo della quota terreno non produce effetti ai fini Irap

di Euroconference Centro Studi Tributari

FiscoPratico

La piattaforma editoriale integrata con l'AI per lo Studio del Commercialista

scopri di più >

Alfa Srl ha sottoscritto in data 6 marzo 2023 un contratto di locazione finanziaria avente a oggetto un fabbricato strumentale di categoria catastale D/7; all'interno di tale fabbricato saranno collocati i macchinari che serviranno per svolgere l'attività sociale (produzione di manufatti metallici).

Il costo sostenuto dal concedente per tale immobile è pari a 500.000 euro.

Si chiede se si debba effettuare lo scorporo della quota relativa al terreno e in particolare se tale quota risulta deducibile o meno sotto il profilo Irap.

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...**](#)



FiscoPratico



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Anche per gli agriturismi in scadenza la dichiarazione dell'imposta di soggiorno

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

Azienda vitivinicola: gestione, controllo e fiscalità

Scopri di più

L'imprenditore agricolo può svolgere, in abbinamento con la propria attività agricola principale, le c.d. **attività connesse**, tra le quali vi è anche *“le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge”*.

Tra di esse, vi rientra anche l'**attività agritouristica** come disciplinata dalla **L. 96/2006**, la c.d. Legge quadro sugli agriturismi che, ai sensi dell'[articolo 2](#), stabilisce che **si intendono come tali** *“le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali”*.

Ne deriva, quindi, che l'attività agritouristica si sostanzia nell'offrire **pernotto** e **pasti** ai clienti, con la conseguenza che, tutte le **attività aggiuntive** che possono *“implementare”* l'offerta della struttura ricettiva e che rientrano nel novero di quelle previste dalle singole leggi regionali o delle Province autonome di Trento e Bolzano, quali i servizi di piscina, le visite guidate, le passeggiate a cavallo, possono essere **fruite esclusivamente** dai **soggetti clienti dell'agriturismo** e, quindi, da coloro **che pernottano o mangiano presso la struttura**.

Il **titolare** dell'azienda agricola – che **svolge attività agritouristica** – è **tenuto**, tra i vari adempimenti, anche alla presentazione delle **comunicazioni** previste dall'[articolo 109, comma 3, R.D. 773/1931](#) (relativo al T.U. delle leggi sulla pubblica sicurezza) e, quindi, **entro le 24 ore successive all'arrivo dei clienti** che pernottano, deve comunicare alle questure territorialmente competenti le **generalità delle persone alloggiate**, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax.

Altro **adempimento** amministrativo, che deve essere effettuato dal titolare dell'attività agritouristica, è quello connesso alla **c.d. imposta di soggiorno**, prevista dall'[articolo 4, D.Lgs. 23/2011](#), ai sensi del quale *“I comuni capoluogo di provincia, le unioni di comuni nonché i comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte possono istituire, con*



deliberazione del consiglio, un'imposta di soggiorno a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul proprio territorio”.

L'imposta è a **carico dei soggetti che alloggiano in strutture ricettive**.

La **misura massima** dell'imposta è individuata in **5 euro per notte** di soggiorno, elevata, ai sensi di quanto previsto dall'[articolo 14, comma 16, lettera e\), D.L. 78/2010](#), a **10 euro** per quanto concerne **Roma Capitale**. Ai sensi di quanto stabilito dal comma 1-bis, Tale importo può, inoltre, essere stabilito anche nei **Comuni capoluogo di Provincia** che, in base all'ultima rilevazione resa disponibile da parte delle P.A. competenti per la raccolta e l'elaborazione di dati statistici, **hanno avuto presenze turistiche 20 volte superiori al numero dei residenti**.

Con **Decreto Mef** del **22.4.2022**, pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale n. 110 del 12.5.2022**, è stato approvato il **modello dichiarativo** con le relative **istruzioni**, che, per quanto riguarda i **dati** relativi al **2023**, deve essere presentato **entro** il prossimo **30.6.2024**.

Soggetti **tenuti** alla presentazione della dichiarazione sono i **gestori** delle **strutture ricettive**, **nonché** coloro che incassano il canone o il corrispettivo, ovvero che intervengono nel pagamento dei canoni o corrispettivi relativi alle **locazioni brevi**, ai sensi dell'[articolo 4, D.L. 50/2017](#).

La dichiarazione, come detto, deve essere **presentata cumulativamente** ed esclusivamente in via telematica entro il **30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui **si è verificato il presupposto impositivo**.

La dichiarazione deve essere **presentata**, come chiarito dal Mef nelle *faq*, **anche** nel caso in cui **nella struttura non** vi siano stati **pernotti**.

Il Mef, sempre con le *faq*, ha chiarito che, nel caso in cui il titolare dell'attività abbia ottenuto una rateizzazione dal Comune e **non abbia versato integralmente l'imposta**, ai fini della compilazione della dichiarazione, nel campo versamenti, **deve essere evidenziato l'importo effettivamente versato**, evidenziando nelle annotazioni generali la **circostanza della rateizzazione in corso**.

L'**omesso, tardivo o parziale versamento** da parte del gestore che risulta, ai sensi dell'[articolo 4, comma 1-ter, D.Lgs. 23/2011](#), il responsabile del pagamento dell'imposta con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, **comporta** una **sanzione** in misura pari al **30%** dell'importo dovuto.

Da ultimo, si ricorda che l'**omessa o infedele presentazione** della **dichiarazione** comporta l'applicazione di una **sanzione** compresa tra il **100** e il **200%** dell'importo dovuto.



LA LENTE SULLA RIFORMA

Le novità in materia di residenza fiscale delle persone fisiche dal 1° gennaio 2024

di **Francesca Benini**

OneDay Master

Redditi di lavoro prodotti all'estero

Scopri di più

L'[articolo 1, D.Lgs. 209/2023](#), a decorrere dall'1.1.2024, ha completamente **riscritto i criteri di collegamento per individuare la residenza fiscale delle persone fisiche**, di cui all'[articolo 2, comma 2, Tuir](#).

Il citato decreto è stato emanato in attuazione della L. 111/2023 (c.d. Legge Delega fiscale) che, come noto, ha delegato il Governo ad adottare uno o più Decreti Legislativi recanti la **revisione del sistema tributario**.

Secondo la Legge Delega, l'intervento normativo relativo alla residenza fiscale delle persone fisiche doveva perseguire come obiettivo, tra gli altri, quello di **rendere la legislazione domestica "coerente con la migliore prassi internazionale e con le convezioni sottoscritte dall'Italia per evitare le doppie imposizioni"**.

Tale obiettivo, tuttavia, a parere di chi scrive, **non è stato raggiunto**: infatti, la nuova nozione di residenza fiscale, invece che avvicinarsi a quella prevista a livello internazionale, **sembra essersene allontanata**.

Volendo entrare nel dettaglio.

Il nuovo [articolo 2, comma 2, Tuir](#), prevede che, ai fini delle imposte sui redditi, si considerano **residenti le persone che**, per la maggior parte del periodo d'imposta, hanno **la residenza** (ai sensi del Codice civile) o il domicilio **nel territorio dello Stato**, oppure **sono ivi presenti**.

Salvo prova contraria, si presumono altresì residenti **le persone iscritte**, per la maggior parte del periodo di imposta, **nelle anagrafi della popolazione residente**.

La novella legislativa incide, in primo luogo, sul **criterio di collegamento del domicilio**. La stessa, infatti, nell'andare ad eliminare il previgente richiamo alla nozione civilistica, ha **definito il domicilio** come **"il luogo in cui si sviluppano in via principale le relazioni personali e familiari del contribuente"**. Nessuna rilevanza, invece, viene attribuita alle **relazioni di tipo**



economico-patrimoniali del contribuente.

La nuova nozione di domicilio, ponendosi in contrasto con l'obiettivo perseguito dalla Legge Delega, **non sembra essersi avvicinata al concetto di “centro degli interessi vitali”** elaborato dall'OCSE ma, piuttosto, sembra aver recepito **l'orientamento della giurisprudenza di legittimità** (sul punto altalenante) che, nel corso degli anni, aveva ritenuto prevalente, ai fini dell'individuazione della residenza fiscale, **gli interessi di carattere personale e familiare**, rispetto a quelli di carattere patrimoniale.

In discontinuità con la previgente formulazione dell'[articolo 2, comma 2, Tuir](#), poi, la novella legislativa ha introdotto la **presenza fisica sul territorio dello Stato** come nuovo criterio di collegamento per individuare la residenza fiscale di un contribuente.

Anche tale criterio **non sembra essere coerente con l'obiettivo fissato dalla Legge Delega** dal momento che non è previsto tra quelli rilevanti a livello internazionale per **dirimere le situazioni di doppia residenza fiscale**.

Non rappresenta una novità rispetto al passato, invece, il **criterio di collegamento della residenza**. Tale criterio, infatti, continua a richiamare **la nozione civilistica di cui all'[articolo 43, cod. civ.](#)**, ossia *“il luogo in cui la persona ha la dimora abituale”*.

In base a tale rinvio, pertanto, gli elementi che individuano la residenza continuano **ad essere rinvenibili**, da un lato, nel dato oggettivo della **consuetudinaria permanenza dell'individuo in un certo luogo** e, dall'altro, nel **dato soggettivo** rappresentato dalla *volontà di rimanervi*.

Tutti i descritti criteri devono essere verificati **per la maggior parte del periodo d'imposta**, tenendo conto anche dei periodi non consecutivi. Ai fini del computo dei giorni, si considerano anche **le frazioni di giorno**.

Tale ultimo aspetto rappresenta una **novità rispetto al passato**. A questo riguardo, si pone il problema di stabilire il significato del termine **“frazione di giorno”**, ossia se lo stesso, ai fini del computo dei 183 giorni, debba o meno **essere calcolato come giorno intero**.

Si deve sottolineare, da ultimo, che il nuovo [articolo 2, comma 2, Tuir](#), esclude la **presunzione assoluta di residenza in Italia per gli italiani non iscritti all'Aire**. Il Legislatore tributario, rispetto al passato, ha **(de)qualificato l'iscrizione all'anagrafe come presunzione relativa di residenza fiscale**, prevedendo che **l'onere della prova gravi comunque in capo al contribuente**.

Tale novità normativa, pur rappresentando un passo in avanti rispetto al passato, continua a rimanere un **criterio di collegamento puramente formale** che non trova **alcun tipo di riferimento a livello internazionale**.

Da ultimo, si evidenzia che, nell'ambito della riforma fiscale, si è persa l'occasione di introdurre **il criterio del c.d. split year**, ossia il frazionamento del periodo di imposta a fronte



del trasferimento della persona in corso d'anno.

Anche tale previsione avrebbe consentito di **rendere la normativa italiana maggiormente coerente** con la nozione di residenza fiscale a livello internazionale: il criterio dello *split year*, infatti, oltre ad essere contemplato in diverse convenzioni contro le doppie imposizioni, è **previsto nelle legislazioni nazionali di diversi Stati esteri**.



ACCERTAMENTO

L'accertamento con adesione ri-apre ai parziali automatizzati

di Gianfranco Antico

Master di specializzazione

Riforma Fiscale dell'accertamento e del contenzioso

Scopri di più

Nonostante la disciplina dell'accertamento con adesione non preveda eccezioni, la possibilità di avanzare istanza di adesione – ad oggi – non è contemplata nelle istruzioni poste in calce agli **accertamenti parziali automatizzati**, di cui all'[articolo 41-bis, D.P.R. 600/1973](#), fondati sull'incrocio dei dati ed informazioni in possesso dell'anagrafe tributaria, che consentono di stabilire l'esistenza di un reddito **non dichiarato o il maggior ammontare di un reddito parzialmente dichiarato**, che avrebbe dovuto concorrere a formare il reddito imponibile (per esempio, l'omessa dichiarazione di redditi di fabbricati derivanti dal possesso di immobili; l'omessa dichiarazione di redditi di partecipazione da parte del socio di società di persone; l'omesso cumulo di più redditi di lavoro dipendente o di pensione, rilevabile dalla presenza di più modelli CUD rilasciati a favore di uno stesso soggetto).

Atti che, oggi, sulla base del **D.M. 24.04.2024**, sono esclusi dal contraddittorio preventivo. Infatti, l'articolo 2, lett. b), D.M. 24.4.2024, individua, fra gli atti automatizzati e sostanzialmente automatizzati – che sono quelli emessi dall'Amministrazione finanziaria, riguardanti “esclusivamente violazioni rilevate dall'incrocio di elementi contenuti in banche dati nella disponibilità della stessa Amministrazione” – proprio gli accertamenti parziali, di cui all'[articolo 41-bis, D.P.R. 600/1973](#) e [articolo 54, comma 5, D.P.R. 633/1972](#), predisposti esclusivamente sulla base dell'incrocio di dati.

Per tali atti, generalmente basati su elementi certi risultanti dal sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, **pur se sia difficilmente ipotizzabile una valutazione**, in contraddittorio con il contribuente, l'Amministrazione finanziaria ha, tuttavia, già allora riconosciuto che “non può escludersi, in via di principio, che a seguito di notifica degli avvisi di accertamento parziale automatizzati i contribuenti **presentino**, anteriormente all'impugnazione dell'atto innanzi la commissione tributaria provinciale, istanza di accertamento con adesione” ([circolare n. 258/E/1998](#)). Resta fermo, in ogni caso, che in assenza di procedura automatizzata, l'Ufficio debba procedere manualmente.

Evidenziamo che, ai sensi del nuovo [articolo 5, D.Lgs. 218/1997](#), come modificato dal D.Lgs. 13/2024, l'Ufficio di iniziativa, nei casi di cui all'[articolo 6-bis, comma 2, L. 212/2000](#) (casi in cui non sussiste l'obbligo di contraddittorio preventivo), contestualmente alla notifica



dell'avviso di accertamento o di rettifica, ovvero dell'atto di recupero, ovvero su istanza del contribuente, nei casi di cui all'[articolo 6, D. Lgs. 218/1997](#), gli comunica un invito a comparire nel quale sono indicati:

- a) i periodi di imposta suscettibili di accertamento;
- b) il giorno e il luogo della comparizione per definire l'accertamento con adesione;
- c) le maggiori imposte, ritenute, contributi, sanzioni ed interessi dovuti;
- d) i motivi che determinano maggiori imposte, ritenute e contributi di cui sopra.

L'invito deve, comunque, contenere i necessari elementi di dettaglio, anche qualora dall'accertamento non scaturisca la determinazione di *"maggiori imposte dovute"* ma, ad esempio, quella di *"imposte dovute"* (come nel caso dell'accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione) o quella di *"minori crediti d'imposta"* (come nel caso di rettifica della dichiarazione Iva a credito che non comporti l'evidenziazione di un debito d'imposta).

Se restano confermate le indicazioni allora diramate dall'Amministrazione finanziaria, con la [circolare n. 235/E/1997](#), è da ritenere che:

- l'avvio della procedura verso l'adesione da parte dell'Ufficio non rivesta carattere di obbligatorietà, dovendo valutare attentamente la fondatezza degli elementi in suo possesso, nonché *"...tenere conto delle proprie esigenze e capacità operative, soprattutto in prossimità dei termini di decadenza dell'azione di accertamento"*;
- l'invito al contraddittorio deve essere ritualmente notificato, ai sensi dell'[articolo 60, D.P.R. 600/1973](#), oppure spedito mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero a mezzo PEC;
- il contribuente, destinatario dell'invito emesso ai sensi dell'[articolo 5, D.Lgs. 218/1997](#), non è obbligato a presentarsi presso l'Ufficio e tale inottemperanza non è autonomamente sanzionabile, fermo restando – ovviamente – la potestà dell'ufficio stesso di procedere alla notifica di atti di accertamento o rettifica.

Rileviamo, altresì, che il comma 3-bis, dell'[articolo 5, D.Lgs. 218/1997](#), con una formulazione simile ad altre già utilizzate, prevede che, qualora tra la data di comparizione e quella di decadenza dell'Amministrazione dal potere di notificazione dell'atto impositivo intercorrano meno di 90 giorni, il termine di decadenza per la notificazione dell'atto impositivo è automaticamente prorogato di 120 giorni, in deroga al termine ordinario. La norma fissa con precisione il *dies a quo* della proroga (che non è mobile), individuandolo nel giorno di scadenza del termine ordinario di accertamento.

Il che sembrerebbe non lasciare dubbi sul fatto che, al termine di decadenza dal potere di accertamento, possano aggiungersi, sempre i 120 giorni, qualora tra la data di comparizione e



quella di decadenza dell'amministrazione dal potere di notificazione dell'atto impositivo intercorrano meno di 90 giorni.

Ciò significa che i presupposti di operatività della proroga **sono la notifica di un invito a comparire**, di cui all'[articolo 5, D.Lgs. 218/1997](#), per la **definizione dell'accertamento** e la circostanza che **tra la data di comparizione** indicata nell'invito e quella di decadenza dell'Amministrazione dal potere di notificazione dell'atto impositivo intercorrano **meno di 90 giorni**, **“prescindendo dalla circostanza in base alla quale vi sia o meno un obbligo per l'ufficio di avviare l'iter dell'adesione”** ([circolare n. 17/E/2020](#)).



IMPOSTE SUL REDDITO

Il quadro W nel modello 730 e l'apposizione del visto di conformità

di Stefano Rossetti

Master di specializzazione

Redditi esteri e monitoraggio fiscale nella dichiarazione dei redditi

Scopri di più

L'[articolo 1, D.L. 1/2024](#) (c.d Decreto adempimenti), prevede che, **“a decorrere dal 2024 la dichiarazione dei redditi di cui agli articoli 34, comma 4, e 37 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, può essere presentata anche dalle persone fisiche titolari di redditi differenti rispetto a quelli indicati nel citato articolo 34, comma 4. Con il provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate che approva il modello di dichiarazione semplificato sono stabilite le tipologie reddituali che gradualmente, per ciascun anno d’imposta, possono essere dichiarate con tale modello”.**

In attuazione di tale previsione, il **modello dichiarativo 730/2024** è stato **implementato del quadro W** (oltre che di altri quadri), il quale deve essere **compilato dalle persone fisiche residenti in Italia** che detengono **investimenti all'estero e attività estere di natura finanziaria** a titolo di proprietà o di altro diritto reale, indipendentemente dalle modalità della loro acquisizione, per:

- l'adempimento degli obblighi di comunicazione previsti (c.d. “monitoraggio fiscale”);
- per il calcolo dell'Ivie, dell'Ivafe e dell'imposta sostitutiva sul valore delle cripto-attività.

Ricordiamo che l'obbligo di comunicazione, ai fini del monitoraggio fiscale, prevede che **nel Quadro W**:

- sia indicata la **consistenza degli investimenti e delle attività detenute all'estero** nel periodo d'imposta, anche nell'ipotesi in cui il contribuente, nel corso del periodo d'imposta, **abbia totalmente disinvestito**;
- **non devono essere indicati i depositi e i conti correnti** bancari costituiti all'estero il cui valore massimo complessivo, raggiunto nel corso del periodo d'imposta, **non sia superiore a 15.000 euro**. Se, però, la giacenza media risulta superiore a 5.000 euro, allora **il quadro W deve essere compilato**, in quanto **risulta dovuta l'IVAFE**;
- non devono essere indicate le **attività finanziarie e patrimoniali affidate in gestione** o in amministrazione agli **intermediari residenti** e per i contratti comunque conclusi attraverso il loro intervento, qualora **i flussi finanziari e i redditi derivanti da tali**



attività e contratti siano stati assoggettati a ritenuta o a imposta sostitutiva dagli intermediari stessi.

In questo contesto, l’Agenzia delle entrate, con la **circolare n. 12/E/2024** (risposta n. 4.3), ha fornito una serie di chiarimenti in relazione ai **controlli da effettuare ai fini dell’apposizione del visto di conformità** sul modello 730/2024 da parte di CAF e **professionisti abilitati**.

Con il documento di prassi sopra citato, l’Amministrazione finanziaria **ha chiarito che**:

- il **visto di conformità non riguarda la sezione I del quadro W**, qualora sia richiesto di assolvere **ai soli obblighi di monitoraggio** (flag nella colonna 16 “solo monitoraggio”), ciò in quanto in quanto vi è l’esonero dalla compilazione delle colonne 9, 10, 11, 12, 13 e 15;
- nel caso in cui, invece, siano dichiarati i **dati relativi agli investimenti e alle attività estere** ai fini della determinazione **dell’imposta dovuta** (Ivie, Ivafe e imposta sostitutiva sul valore delle cripto-attività), il campo relativo al **credito d’imposta** (riportato nella colonna 12 della Sezione I), derivante dal valore dell’imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l’immobile o il prodotto finanziario, nonché la cripto attività, **è oggetto di visto di conformità**.

In relazione a quest’ultimo punto, ai fini della verifica del credito spettante, il CAF o il professionista abilitato è tenuto a visionare e ad acquisire **le quietanze, le ricevute, le attestazioni o le certificazioni di avvenuto versamento delle imposte** eventualmente pagate nello Stato estero, **nel rispetto delle statuzioni della specifica Convenzione contro le doppie imposizioni**.

Per ciò che riguarda il requisito di **definitività dell’imposta versata** all’estero, il CAF o il professionista abilitato è, inoltre, **tenuto ad acquisire**:

- **la dichiarazione dei redditi presentata dal contribuente nello Stato estero**, al fine di verificare le eventuali compensazioni operate. Nel caso in cui il contribuente non disponga di una copia della dichiarazione dei redditi estera, in quanto **non tenuto alla sua presentazione nel Paese estero**, lo stesso può attestare tale circostanza con dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi dell’[articolo 47, D.P.R. 445/2000](#);
- **l’eventuale richiesta di rimborso, qualora non inserita nella dichiarazione**;
- una dichiarazione sostitutiva di **atto notorio del contribuente**, resa ai sensi dell’[articolo 47, D.P.R. 445/2000](#), con cui attesti che **le imposte indicate nel campo in esame sono definitive** e che, per l’importo del credito indicato in dichiarazione, **non è stato richiesto alcun rimborso allo Stato estero in cui sono state versate**.

Ad avviso dell’Amministrazione finanziaria, invece, **non è oggetto di visto di conformità** la verifica della spettanza della **detrazione in misura fissa** (riportata nella colonna 13 della Sezione I), prevista nel caso in cui l’immobile situato all’estero, sul quale è dovuta l’Ivie, sia **adibito ad abitazione principale**. Al riguardo, il contribuente può attestare che **l’immobile è**



adibito ad abitazione principale, attraverso una dichiarazione **sostitutiva di atto notorio**, da questi resa ai sensi del citato [**articolo 47, D.P.R. 445/2000**](#).

Da ultimo, l'Agenzia delle entrate evidenzia che **se la documentazione esibita dovesse essere redatta in lingua originale** si applicano le medesime indicazioni fornite con riferimento agli aspetti generali delle **spese sanitarie** (vedasi, da ultimo, [**circolare n. 14/E/2023**](#) p. 39).