

Pignoramento di immobile locato: adempimenti tributari del custode delegato

di Paola Barisone

Seminario di specializzazione

Adempimenti tributari del custode e del professionista delegato nelle procedure esecutive immobiliari

Scopri di più

Ai sensi **dell'[articolo 492 c.p.c.](#)**, in caso di **immobile pignorato**, il debitore non può disporre dei beni e **non ne può godere i frutti** dell'immobile medesimo, ma lo stesso **resta nella sua sfera patrimoniale fino alla vendita**, perché il pignoramento e l'affidamento in custodia dei beni non determinano **alcuna modificazione nella titolarità del diritto di proprietà** del bene.

Pertanto, nell'esecuzione immobiliare il **Custode sostituisce il debitore esecutato** senza assumere la titolarità dei beni pignorati, **limitandosi a gestirli**. Da ciò consegue che, dal punto di vista fiscale, il soggetto passivo di imposta rimane esclusivamente il debitore ([Risoluzione n. 158/E/2005](#)).

Qualora l'immobile pignorato risulti locato **con contratto di locazione regolarmente registrato**, occorre preliminarmente accertare se il debitore esecutato sia o meno un **soggetto passivo Iva**.

Qualora il debitore non sia un soggetto passivo Iva, la locazione sarà, ovviamente, **fuori dal campo di applicazione dell'Iva**, mentre se **il debitore è un soggetto passivo Iva** il canone locativo dovrà essere **assoggettato alla disciplina dell'Iva**.

In quest'ultima ipotesi occorre, pertanto, distinguere se l'immobile sia un fabbricato **abitativo** o un fabbricato **strumentale**, rammentando che l'Agenzia delle entrate ([circolare n. 27/E/2006](#)) ha precisato che **"la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo"**.

Nel caso di fabbricato è abitativo, vale a dire con classificazione catastale "A" (ad esclusione di "A10"), **la locazione sarà esente Iva**, ai sensi dell'[articolo 10, comma 8, n. 1, D.P.R. 633/1972](#), **salvo l'opzione per l'imponibilità** (Iva 10% n.ro 127-duodevicies della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972) consentita **solo se la locazione è effettuata dalle imprese costruttrici** dei fabbricati stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'[articolo 3, comma 1, lett. c\), d\) ed f\), D.P.R. 380/2001](#).

Se il fabbricato è strumentale, vale a dire “A10” “C” e “D”, il **regime naturale** della locazione sarà l'**esenzione Iva**, salvo che il locatore non abbia espresso nel contratto l'**opzione per l'imponibilità** (con aliquota del 22%).

Qualora il contratto sia stato **stipulato in epoca anteriore alla possibilità di opzione per l'imposizione** e che tale opzione sia stata **successivamente esercitata dal locatore**, non potendo il Custode accertare il regime Iva dalla lettura del contratto, è opportuno che egli ne chieda **conferma a mezzo pec al debitore**. In caso di inerzia del debitore, applicherà il **regime naturale di esenzione**.

Si ricorda che, qualora la locazione sia in regime Iva si renderanno applicabili tutta una serie di adempimenti di natura fiscale legati al **versamento dell'imposta**.

La prassi dell'Agenzia delle entrate ha affrontato la problematica emanando nel tempo inizialmente la [Risoluzione n. 158/E/2005](#) e successivamente la **Risoluzione n. 62E/2006**, nonché da ultimo la [Risoluzione n. 105/E/2008](#), con cui, l'Agenzia innovando la materia, ha affermato che il custode debba **procedere al versamento dell'Iva** non solo nel caso di irreperibilità del debitore ([Risoluzione n. 158/E/2005](#)), ma anche in caso di **debitore reperibile** richiamandosi alle circolari 17.01.1974 e 13.08.1974 sugli adempimenti a **carico del curatore fallimentare**.

Secondo la prassi dell'Agenzia delle entrate, il custode deve, pertanto, provvedere direttamente **all'emissione della fattura elettronica** ed al **versamento dell'imposta**, trasmettendo al debitore **copia della fattura analogica** ovvero in formato cartaceo e la **quietanza del versamento**, invitandolo ad eseguire **tutti gli altri adempimenti previsti** (liquidazione Iva, dichiarazione Iva, Lipe).

La ragione giuridica di tale tesi si basa sul fatto che **la titolarità del debitore esecutato** sul bene oggetto di espropriazione forzata **non è una titolarità piena**, perché limitata dalla mancanza del potere **dispositivo sul bene stesso**: quindi, anche la **connessa soggettività passiva d'imposta del debitore esecutato deve ritenersi in parte limitata**. Di conseguenza, l'adempimento in concreto degli obblighi di fatturazione e di versamento del tributo che ne discendono devono ritenersi **accentrati in capo alla procedura esecutiva**.

Con la [circolare n. 14/E/2019](#), l'Agenzia delle entrate ha definitivamente chiarito che, ai sensi dell'[articolo 6, comma 2, D.P.R. 633/1972](#), nei casi di espropriazione immobiliare **obbligato ad emettere fattura in nome e per conto del contribuente (debitore esecutato) e a versare l'Iva incassata all'Amministrazione finanziaria è il professionista delegato alle operazioni di vendita**.

Quanto all'**imposta di registro e l'Imu**, la soggettività passiva **resta a carico del debitore esecutato**.

Ai fini delle imposte dirette, il **reddito fondiario derivante dalla locazione** di un immobile



sottoposto a pignoramento **concorre alla formazione del reddito del debitore** esecutato fino alla vendita coattiva, indipendentemente dalla percezione dei frutti. Pertanto, se, nel periodo accertato, i **canoni sono incassati dal custode**, spetta, comunque, al **debitore esecutato**, l'obbligo di dichiarare il **relativo reddito fondiario**, in quanto titolare del diritto di proprietà (Corte di Cassazione Ordinanza n. 37610/2022).

Pertanto, sarà il debitore esecutato che dovrà **dichiarare i canoni sulla base del contratto di locazione**, pur senza incassarli materialmente, beneficiando dei medesimi indirettamente in quanto gli stessi faranno parte dell'attivo, che **contribuirà all'esdebitamento del debitore stesso al momento del riparto**.