

Circolare n. 4 / 2019



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PERUGIA

Terza sezione civile

Cancelleria esecuzioni e fallimenti

Perugia, 18/12/2019

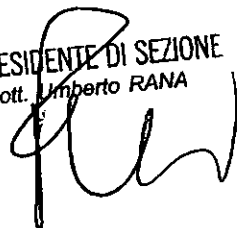
A tutti i professionisti delegati e curatori

Oggetto: istruzioni in merito agli adempimenti fiscali relativi ai decreti di trasferimento

Nelle procedure esecutive immobiliari il decreto di trasferimento costituisce il provvedimento giudiziale con il quale si trasferisce all'aggiudicatario la titolarità del bene appartenente al debitore esecutato. Attualmente, in base all'articolo 591 bis, introdotto a partire dal 2006, il giudice dell'esecuzione può delegare il compimento delle operazioni di vendita ad alcuni professionisti (avvocati, commercialisti e notai) in possesso di specifiche competenze. Nella norma in esame sono contenuti tutti gli adempimenti rimessi al delegato e, con particolare riferimento agli adempimenti fiscali connessi al trasferimento, si legge che *"il professionista delegato provvede.....11) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586"*. Fino a qualche tempo fa era prassi consolidata dell'ufficio, di concerto con l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, di sottoporre a pre-tassazione tutti i decreti di trasferimento redatti materialmente dal delegato e pervenuti in cancelleria come proposta di provvedimento da sottoporre alla firma del giudice, come previsto dalla circolare 12/2018. Oggi il servizio di pre-tassazione non potrà più essere garantito dall'Agenzia delle entrate, pertanto sarà onere del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita procedere alla liquidazione delle imposte dovute dall'aggiudicatario. Infatti l'articolo 591 bis rimette al delegato tutti gli adempimenti connessi al perfezionamento del decreto, compresi quelli relativi al profilo fiscale e tributario, tra cui l'individuazione del regime fiscale a cui è assoggettato il bene, l'esatta liquidazione dell'imposta dovuta e il relativo versamento degli importi dovuti per imposte ipotecarie, catastali e di registro. Il professionista, esclusivamente per i decreti relativi alle esecuzioni immobiliari, non ha, verso la cancelleria, alcun onere di comunicazione della liquidazione effettuata. Viceversa, per i decreti di trasferimento relativi alle procedure fallimentari, ove le somme necessarie per il pagamento delle imposte possono essere prelevate solo previo mandato autorizzato dal giudice delegato, il curatore dovrà depositare contestualmente alla richiesta del mandato anche la liquidazione delle imposte da lui effettuata. Ricevuta la comunicazione dell'avvenuta emissione del decreto, il professionista delegato deve ritirare le copie autentiche in cancelleria, versare le imposte dovute e presentare la copia *"uso registrazione"* al competente ufficio dell'Agenzia delle entrate in tempo utile (si suggerisce, al massimo entro 20 giorni dall'emissione del decreto) per consentire la registrazione entro il termine perentorio di 60 giorni. L'ufficio finanziario provvederà a correggere eventuali errori o difformità, applicando in tal caso una imposta senza irrogazione di sanzioni al professionista delegato. Avvenuta ed accettata la registrazione, ogni ulteriore richiesta delle relative imposte, sarà indirizzata direttamente all'aggiudicatario. E' in corso la predisposizione di un vademecum che conterrà

delle linee guida per una corretta auto-tassazione degli atti di trasferimento. Nel vademecum saranno indicati i requisiti soggettivi (tipologia di contribuenti) e oggettivi (caratteristiche dell'immobile) in base ai quali individuare il corretto trattamento fiscale da applicare. A completamento della informatizzazione che ha interessato il deposito degli atti relativi alle esecuzioni immobiliari, anche il decreto di trasferimento dovrà essere depositato telematicamente dal professionista delegato attraverso il gestionale SIECIC utilizzando l'evento codificato "DEPOSITO MINUTA DECRETO DI TRASFERIMENTO". Detta bozza andrà inviata come "atto principale" e non come allegato ad una nota di deposito. La cancelleria provvederà poi a mettere l'atto in visione al giudice dell'esecuzione assegnatario della procedura che firmerà l'atto digitalmente. Per il deposito telematico il delegato/curatore dovrà utilizzare il nuovo format di decreto di trasferimento che si allega alla presente circolare. Il modello proposto, con i dovuti adattamenti, potrà essere utilizzato anche per i decreti di trasferimento delle procedure concorsuali. Si invitano tutti i professionisti delegati e i curatori, prima di trasmettere l'atto, di verificare scrupolosamente la correttezza e la completezza dei dati inseriti nel decreto di trasferimento al fine di ridurre le istanze di correzione che appesantiscono la fase di trasferimento del bene, rallentandone l'iter. Si raccomanda, inoltre, di adempiere, durante l'intera fase di vendita, al dovere di informazione nei confronti degli aggiudicatari, rendendoli edotti di tutto l'iter a cui è soggetto il trasferimento, con particolare riguardo alle tempistiche relative all'emissione del decreto e della restituzione del residuo fondo spese, al fine di limitare le numerose richieste inoltrate da parte degli acquirenti in cancelleria.

IL PRESIDENTE DI SEZIONE
Dott. Umberto RANA





TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza sezione civile

1°-2° pubblicisti nel
2/6 del Tribunale
IL PRESIDENTE DI SEZIONE
Dott. Umberto RANA

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Nella procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. (eventualmente) riunita alla/e procedura/e iscritta/e al R.G.E. n/nn.....

PROMOSSA/E DA

CREDITORE PROCEDENTE: *Indicare il soggetto in cui favore è iscritto il pignoramento e specificare eventuali soggetti succeduti nel credito o che agiscono in qualità di mandatari del soggetto titolare del credito). Se vi sono una o più procedure riunite scrivere: e da.....nella/e procedura/e riunita/e iscritta/e al/ai nn. di R.G.E.*

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO: *Indicare le generalità dell'esecutato, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza, se si tratta di persona fisica; indicare denominazione/ragione sociale, codice fiscale e sede legale, se si tratta di società. Indicare anche il diritto trasferito (proprietà o altro diritto) e la relativa quota.*

PRONUNCIA

IL SEGUENTE DECRETO

PER IL LOTTO/I N.....

PREMESSO

Che il giudice dell'esecuzione, con ordinanza del..... disponeva la vendita del compendio pignorato di seguito descritto e delegava al compimento delle operazioni di vendita al professionista delegato Dott./ Avv./ Notaio..... a norma dell'articolo 591 bis c.p.c.

Che il giornocome risulta dal relativo avviso di vendita, a seguito di vendita senza incanto, svoltasi davanti al professionista delegato, il lotto unico/n.....veniva aggiudicato provvisoriamente a: *inserire i dati dell'aggiudicatario: nome, cognome, luogo di nascita, data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile con indicazione del regime patrimoniale adottato in caso di soggetto coniugato. In caso di soggetto coniugato in regime di comunione dei beni, se il bene cade in comunione, indicare anche i dati completi del coniuge; se il bene acquistato non ricade nella comunione, dare atto nel decreto della dichiarazione di accettazione del coniuge all'acquisto al di fuori della comunione legale. Se gli aggiudicatari sono più di uno, indicare le*



quote di proprietà acquistate. Se aggiudicatario del bene è una società, occorre inserire la denominazione/ragione sociale, il codice fiscale, la sede legale e i dati identificativi del legale rappresentante. Se la vendita è in favore di un imprenditore individuale, indicare i dati identificativi della persona fisica che ne è titolare aggiungendo che il soggetto acquista in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale oppure dell'impresa corrente in.....partita IVA.....per il prezzo complessivo di Euro (indicare l'importo anche in lettere ad eccezione dei centesimi, ad esempio: cinquantamila/00)

RILEVATO

Che l'aggiudicatario ha provveduto a versare, oltre alle spese, il prezzo complessivo nei termini concessi dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita, con le seguenti modalità:

- La somma di euro a titolo di cauzione con assegno circolare n..... intestato a "Esecuzione immobiliare n. del Tribunale di Perugia"
- La somma di euro quale residuo saldo prezzo di aggiudicazione a mezzo assegno circolare intestato a "Esecuzione immobiliare n. del Tribunale di Perugia" oppure la somma di euro..... quale residuo prezzo di aggiudicazione direttamente in favore del creditore procedente ex articolo 41 TUB con bonifico bancario..... oppure la somma di euro quale residuo saldo prezzo di aggiudicazione in parte a mezzo assegno circolare intestato a "Esecuzione immobiliare n. del Tribunale di Perugia ed in parte a mezzo bonifico bancario a favore del creditore procedente ex articolo 41 TUB; oppure, nel caso di versamento del saldo prezzo a seguito di contratto di finanziamento, scrivere: ai sensi dell'articolo 585 c.p.c. terzo comma, il versamento del saldo prezzo è avvenuto a seguito di finanziamento concesso dall'istituto di credito/Banca....., a rogito del Notaioin data.....repertorio n....., raccolta n.....

Che, pertanto, l'aggiudicazione è diventata definitiva;

Visto l'articolo 586 c.p.c.

TRASFERISCE

Il diritto di proprietà (o eventualmente altro diritto) per la quota di (indicare la quota trasferita)

IN FAVORE DI

Indicare nuovamente i dati dell'aggiudicatario;



L'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO/I LOTTI

Ubicato in Comune di....., via/piazza....., n.,..... composto da (*fornire la descrizione dell'immobile così come in perizia e nell'avviso di vendita*) censito al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di.....al Foglio n,.....particella n,.....sub n., categoria....., classe, vani....., rendita catastale euro (*in caso di terreni indicare reddito agrario e reddito dominicale*), confinante con.....L'immobile è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni pertinenza, accessione, servitù, parti comuni e condominiali come per legge, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa del.....redatta dall'esperto nominato dal G.E.,

REGIME FISCALE

Si dà atto che, per il presente decreto, l'aggiudicatario richiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa". A tal fine si allega la dichiarazione dell'aggiudicatario attestante la sussistenza dei requisiti previsti dalla nota II bis dell'articolo 1, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131/1986.

Oppure: Si dà atto che ai fini del trattamento fiscale del presente decreto l'aggiudicatario dichiara di volersi avvalere del criterio del *prezzo - valore*, pertanto la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale deve essere costituita dal valore catastale dell'immobile oggetto del presente trasferimento anziché dal prezzo di aggiudicazione, come previsto dall'articolo 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131.

Oppure: regime IVA o altro regime fiscale agevolato.

ORDINA

Al Conservatore dei Registri Immobiliari, esonerandolo da ogni responsabilità, di procedere alla trascrizione del presente decreto e alla contestuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, come risultanti dall'ispezione ipotecaria aggiornata al..... di seguito indicate,:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- *Ipoteca (volontaria- legale- giudiziale) iscritta in data.....al numero..... di registro particolare e al numero.....di registro generale;*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- *Trascrizione atto di pignoramento del.....registro generale n..... e registro particolare n.....*



(solo eventuale) **FA DIVIETO**

Al Conservatore dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'articolo 585 c.p.c., di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di garanzia ipotecaria di primo grado essendo stato versato il prezzo di aggiudicazione a seguito di contratto di finanziamento stipulato a rogito del Notaio.....in data..... repertorio n.....raccolta n.....registrato presso l'Ufficio di.....al numero.....serie.....in data.....

PERUGIA, lì

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE