

Attualità

Espropriazione contro il terzo proprietario: imposta di registro per la vendita dei beni

8 Febbraio 2006

Non va assoggettata a Iva la vendita giudiziaria di immobili a seguito di procedura esecutiva a carico della società, ma eseguita nei confronti dei privati che acquistarono gli appartamenti

Thumbnail
Image not found or type unknown

Il caso su cui l'Agenzia delle entrate è stata chiamata a rispondere riguarda una società immobiliare nei cui confronti è stata avviata una procedura esecutiva immobiliare in relazione a un credito fondiario vantato da un'altra società.

Prima dell'avvio di tale procedura la società immobiliare aveva alienato a soggetti privati alcuni appartamenti, i quali hanno acquistato gli stessi gravati da ipoteca⁽¹⁾.

Poco più di due anni dopo, la medesima società immobiliare è stata dichiarata fallita, ma l'atto di vendita non è stato sottoposto ad azione revocatoria⁽²⁾, per cui l'espropriazione è stata subita di fatto non dalla società immobiliare bensì da coloro ai quali erano stati venduti gli appartamenti.

Ne consegue che la successiva vendita all'incanto dovrà intervenire tra questi ultimi e i soggetti ai quali saranno aggiudicati gli appartamenti.

In relazione a tale ultima vendita si pone l'interrogativo sul tipo di imposta da applicare.

L'articolo 1 del Dpr 633/72 prevede che: *"L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni e sulle importazioni da chiunque effettuate"*.

Questa premessa può non risultare sufficiente, in quanto occorre previamente rispondere a un ulteriore interrogativo ovvero chi debba soddisfare il requisito soggettivo. La risposta potrebbe non essere immediata, poiché la procedura esecutiva formalmente si svolge nei confronti della società immobiliare mentre non è quest'ultima a subire l'espropriazione, ma un soggetto estraneo al rapporto debitorio dal quale trae origine la procedura esecutiva.

La risoluzione precisa che il requisito soggettivo deve essere soddisfatto dall'effettivo proprietario. Dal momento che, nel caso esame, ci troviamo di fronte a soggetti non imprenditori né lavoratori autonomi, è evidente che l'operazione resta fuori dal campo di applicazione dell'Iva.

A conclusioni diverse si sarebbe pervenuti se la prima vendita fosse caduta nella revocatoria fallimentare, in quanto gli appartamenti sarebbero ritornati di proprietà della società immobiliare fallita cioè di un soggetto passivo Iva.

Pertanto, nel caso in esame, l'Agenzia delle entrate spiega che deve trovare applicazione il combinato disposto dell'articolo 44, comma 1, del Dpr 131/86 e l'articolo 8 della tariffa, lettera a), parte prima, allegata allo stesso decreto; quindi, il prezzo di aggiudicazione costituirà la base imponibile su cui applicare, in misura proporzionale⁽³⁾, l'imposta di registro.

A questa stessa base imponibile inoltre saranno applicate le imposte ipotecaria e catastale, previste dal Dlgs 347/90⁽⁴⁾.

NOTE:

1) Infatti, in virtù del diritto di sequela, il creditore ha il potere di esercitare la garanzia espropriando il bene e soddisfacendosi sul prezzo ricavato dalla vendita anche se la proprietà dei beni sia passata ad altri.

2) L'azione revocatoria fallimentare è uno strumento che consente la ricostituzione del patrimonio del fallito pregiudicato dagli atti compiuti dal fallito nel periodo sospetto (nel senso che già, secondo presunzioni legali, sussisteva l'insolvenza).

3) Sugli atti dell'autorità giudiziaria che comportano trasferimento di diritti reali su beni immobili, come nella fattispecie in esame, trovano applicazione le stesse imposte stabilite per i corrispondenti atti. Ne deriva che, sugli atti aventi per oggetto fabbricati diversi dalla prima casa, l'aliquota sarà del 7 per cento.

4) L'imposta ipotecaria è dovuta in relazione alla trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari; l'imposta catastale in relazione alla voltura che sarà effettuata a seguito della cessione.

di

Annarita Gurrado

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/espropriazione-contro-terzo-proprietario-imposta-registro-vendita-dei>