

# **VADEMECUM SUGLI ADEMPIMENTI TRIBUTARI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Gruppo di Lavoro Osservatorio Esecuzioni Immobiliari**

**Tribunale di Messina**

**Coordinatore:**

**Dott. Giuseppe Minutoli**

## **Sommario:**

- 1.** *Premessa*
- 2.** *Gli adempimenti tributari del custode*
  - 2.1 Imposta sul valore aggiunto*
  - 2.2 Imposte sui redditi*
  - 2.3 Irap*
  - 2.4 Ritenute e Sostituto d'imposta*
  - 2.5 Imposta di registro*
  - 2.6 Imposta di bollo*
  - 2.7 Imposta Municipale Unica*

## **1. Premessa**

Il custode ha l'obbligo di amministrare e gestire i beni pignorati compresi i frutti (artt.559-560 c.p.c.).

Il custode non assume la titolarità dei beni che sono oggetto della custodia in quanto il debitore esecutato resta l'unico soggetto destinatario dei diritti e degli obblighi che scaturiscono dal diritto di proprietà e di ogni altro diritto reale di godimento.

Il custode giudiziario agisce sostanzialmente pur sempre in sostituzione del debitore.

In sede di 1° accesso alcuni suggerimenti utili anche per gli adempimenti fiscali:

- Leggere attentamente il fascicolo ed i verbali di udienza, analizzare la perizia e fotocopiarsi la copertina del fascicolo perché sono riportati dati utili sulla procedura (data di vendita, interventi, avvocati difensori).
- Comunicare l'accesso al debitore, conduttore e avvocato difensore dell'esecutato;
- Leggere bene la perizia e verificare perizia alla mano la corrispondenza dei beni pignorati ed il loro stato effettivo. Attenzione per i terreni ed i confini comprese le colture, per evitare di far visionare altri beni anziché quelli pignorati. Non fidarsi tanto del debitore in alcuni casi può depistare anche incopevolmente.
- Ricordarsi per i terreni l'itinerario per poterli successivamente visitare anche senza il debitore, appuntarsi il tragitto o usare mezzi più sofisticati con Iphone, identificazione satellitare, ecc.
- Creare un rapporto di fiducia e collaborativo con il debitore o l'inquilino, servirà per le visite e per la liberazione dell'immobile
- Chiedere informazioni al conduttore sul canone pagato anche se diverso rispetto al contratto di fitto;
- E' utile se ci sono più lotti aprire un libretto per il fondo spese e un altro per i prezzi di aggiudicazione per un controllo più semplice. Diversificare le banche.
- Prestare attenzione se ci sono attività d'impresa svolte dall'esecutato e non dichiarate.
- Attenzione nella verifica dell'immobile pignorato per eventuali costruzioni abusive realizzate successivamente alla perizia.
- Durante il primo accesso guardare molto attentamente tutto nell'immobile. In caso di condominio verificare eventuali avvisi agli ingressi per assemblee o per pagamenti vari utili ai fini della custodia
- Attenzione a filtrare eventuali malintenzionati che vogliono approfittare della situazione dell'esecutato. Ricordare all'esecutato che qualsiasi notizia ed informazione sulla procedura devono chiederla al custode o all'avvocato di fiducia e non consegnare a nessuno soldi a qualsiasi titolo, ne far visitare l'immobile a persone che non sono accompagnate dal custode.

- DM n. 80 del 15/5/2009, art. 2, compensi per il custode, importante documentare l'attività svolta anche ai fini della richiesta del compenso. (Fondo spese e tassazione)

## ***2. Gli adempimenti tributari del custode***

Mancano delle disposizioni legislative che individuano espressamente il ruolo del custode giudiziario, attribuendogli o meno degli obblighi nell'assolvimento degli adempimenti fiscali.

Prima il Ministero delle Finanze e successivamente l'Agenzia delle Entrate hanno cercato di colmare, se pur con circolari e risoluzioni, questo vuoto normativo investendo man mano il custode, per esigenze di tutela e garanzia degli interessi erariali, degli adempimenti fiscali di regola a carico del debitore esecutato.

(circ. Min. Finanze n.6/1974, risol. Min. Finanze n.501281/1974, risol. Agenzia Entrate n.158/E-2005, risol. Agenzia Entrate n.62/2006, ris. Agenzia Entrate n.84/2006)

La prima importante distinzione riguarda la soggettività passiva dell'esecutato. Individuare con esattezza se:

- **Soggetto esercente attività d'impresa o arti e professioni (impresa individuale, professionista, società);**
- **Privato**

### ***2.1 L'imposta sul valore aggiunto***

La circ. Min. Finanze n.6/1974 e la risol. Min. Finanze n. 501281/1974, introducono l'obbligo a carico dell'I.V.G. di assolvere gli adempimenti ai fini dell'I.V.A. per l'emissione della fattura ed il versamento dell'imposta in particolare in caso di irreperibilità dell'esecutato.

Con la L. n.80/2005 e correttiva Legge n. 263/2005, a seguito di interpello ci sono state le risoluzioni n.158/E-2005 n.62/2006 e n.84/2006 con cui l'Agenzia delle Entrate ha precisato che: il custode riscuote i canoni /indennità; emette fattura a nome del debitore esecutato (se soggetto I.V.A.), numerandola e datandola, salvo collaborazione dell'esecutato che provvederà a lui ad emetterla (art.21 D.P.R. 633/72); trasmette tributo e fattura all'esecutato per la registrazione e liquidazione.

In caso di irreperibilità il custode versa il tributo direttamente all'Amministrazione finanziaria con F24 utilizzando un codice tributo per il versamento ordinario (es.6001) e non anche il 6501 previsto il versamento dell'IVA incassata dalla vendita dell'immobile.

In tema di IVA il regime naturale delle locazioni immobiliari è quello della esenzione dall'imposta ai sensi dell'art. 10 comma 1 punto 8 del D.P.R. 633/72,

salvo opzione dell'esecutato (in caso sia un costruttore edile) per il caso della locazione dei fabbricati abitativi.

Multa per mancato versamento del saldo prezzo (fattura).

**Punti critici:** problema di acquisizione dell'opzione in caso di irreperibilità dell'esecutato, eventuali compensazioni da effettuare, pro-rata di deducibilità, procedura di autofatturazione prevista dall' art.6 comma 8 del D.Lgs. N.471/97.

**Privato :** non è soggetto ad obblighi di fatturazione e liquidazione.

## **2.2 Le imposte sui redditi**

### **Norme di riferimento: D.P.R. n. 917/86 – T.U.I.R.**

Anche in questo caso occorre distinguere preliminarmente se il soggetto esecutato sia un soggetto Iva (cioè impresa, lavoratore autonomo, società), oppure sia un privato.

#### **Soggetto I.V.A. (Irpef/Ires):**

Il custode incassa i canoni e l'esecutato dichiara gli incassi sulla base delle fatture emesse (dal custode o dal debitore) che dovranno essere registrate nella contabilità dell'esecutato, confluendo successivamente nel reddito d'impresa (artt. 55 e succ. e artt.72 e succ. del T.U.I.R.).

#### **Privato (Irpef):**

Il custode incassa i canoni e l'esecutato dichiara le somme sulla base dei canoni/indennità incassati tramite il custode (art.37 T.U.I.R.).

Il custode redige una comunicazione a fine anno con l'indicazione dei canoni/indennità incassati nell'anno d'imposta, da trasmettere tempestivamente al debitore entro i termini di compilazione della dichiarazione dei redditi (730, Unico) (vedi schema allegato)

#### **Natura corrispettiva delle indennità:**

" i rapporti di occupazione senza titolo ... sono riconducibili nella sostanza a contratti di locazione e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione, dovendosi escludere , pertanto, la corresponsione a titolo di risarcimento di danno conseguente ad illecito ..... (risol.Agenzia Entrate n.154/E-2003 e n.43/E-2007).

Contratto di locazione stipulato prima dell'inizio della custodia. Continuazione allo stesso canone o variazione dello stesso. Quali conseguenze fiscali ai fini dichiarativi per l'esecutato, importanza della comunicazione del custode sugli incassi realizzati.

Questione della competenza dei canoni/indennità maturati e non incassati.

### **Cedolare secca sugli affitti:**

E' stata introdotta a partire dal 2011 la "cedolare secca sugli affitti".

Si tratta di un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni di immobili abitativi (articolo 3 del d.lgs 23/2011). E' un regime facoltativo e si applica in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

- l'Irpef e le relative addizionali;
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo.
- l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione.
- l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto.

E' un'opzione a carico dell'esecutato privato che non ha effetti diretti sul custode, salvo nella comunicazione dei canoni/indennità incassati ai fini dichiarativi ed anche per l'eventuale obbligo ai fini delle imposte di registro e di bollo.

Interessa il custode invece la circostanza che la mancata dichiarazione dei redditi da parte dell'esecutato comporta **il raddoppio delle sanzioni amministrative ordinarie** (art.3 comma 5 d.lgs.23/2011).

## **2.3 IRAP**

### **Norme di riferimento: D.Lgs. n. 446/1997**

*Art.3:* i soggetti passivi d'imposta sono le società e gli enti, persone fisiche esercenti attività commerciali o arti e professioni, produttori agricoli, amministrazioni pubbliche.

Imposizione in caso di debitori esecutati soggetti I.V.A.

### **I custodi giudiziari non rientrano tra i soggetti passivi elencati.**

*Art.4:* nella base imponibile sono ricompresi anche i canoni/indennità incassati dal custode nell'anno d'imposta.

Gli adempimenti tributari sono in capo al debitore esecutato.

## **2.4 Ritenute e Sostituto d'imposta**

### **Norme di riferimento: D.P.R. n. 600/1973**

L'art. 23 del DPR 600/73 elenca analiticamente e tassativamente i soggetti obbligati ad operare le ritenute di acconto e quindi che rivestono la veste di sostituto d'imposta. Il custode non rientra tra questa elencazione e quindi è escluso.

## **2.5 Imposta di registro**

### **Norme di riferimento: D.P.R. n. 131/1986 T.U.R.**

Mancano non solo riferimenti normativi ma anche chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Il custode agisce come ausiliario del Giudice nell'amministrare i beni pignorati ma non ne è titolare. Il soggetto passivo d'imposta resta il debitore esecutato che è tenuto al versamento dell'imposta di registro solidalmente responsabile nei confronti dell'erario ai sensi dell'art. 57 del T.U.R. con il locatario.

Nei casi in cui è il custode, autorizzato dal giudice dell'esecuzione, a stipulare un contratto di locazione o a regolarizzare una situazione di fatto l'obbligo della registrazione e del versamento ricade anche sul custode che potrebbe prevedere nel contratto, di porre gli adempimenti ed obblighi fiscali di versamento a carico del locatario.

## **2.6 Imposta di bollo**

### **Norme di riferimento: D.P.R. n. 642/1972**

Sull'eventuale contratto registrato precedentemente l'inizio della custodia è dovuto nei modi previsti dal contratto. In ogni caso non è carico del custode.

Se vengono rilasciate delle quietanze da parte del custode per canoni/indennità superiori ad euro 77,47 va apposto il bollo da euro 1,81.

Da applicare anche sulle fatture emesse in esenzione I.V.A. art.10 D.P.R. 633/72 se l'esecutato è un soggetto I.V.A..

### **Questione relativa alla gestione del libretto bancario acceso per gli incassi della procedura**

La legge n. 214 del 22/12/2011 ha modificato la disciplina dell'imposta di bollo applicabile agli estratti di conto corrente, rendiconti dei libretti di risparmio bancari e postali ed alle comunicazioni inviate alla clientela.

Per i libretti di risparmio intestati a soggetti diversi dalle persone fisiche (caso delle procedure esecutive) è stata fissata la misura dell'imposta di bollo sostitutiva) annua elevandola ad euro 100,00, per le persone fisiche è stata confermata ad euro 34,20 (esenzione in caso di giacenza media non superiore ad euro 5.000,00).

L'Agenzia delle Entrate con circolare n.48/E del 21/12/2012, a seguito delle modifiche intervenute al D.P.R. 642/72, ha precisato che : " l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 13, commi 2-bis e 2-ter, non trova applicazione, inoltre, con riferimento ai rapporti aperti per ordine dell'autorità giudiziaria.

Il D.M. 24 maggio 2012 precisa, infatti all'articolo 1, lettera b), che, ai fini in esame, non si considerano rapporti aperti con il cliente quelli aperti per ordine dell'autorità giudiziaria.

Conseguentemente per gli estratti conto e i rendiconti inviati a soggetti diversi dalla clientela, l'imposta di bollo deve essere applicata nella misura di euro 1,81 per ogni esemplare.

Invito a verificare i libretti accesi dal 2012 in poi per l'eventuale richiesta di storno dell'imposta di bollo non dovuta.

## **2.7 Imposta Municipale propria (IMU)**

**Norme di riferimento: D.Lgs. n. 23/2011**

### **Articolo 9**

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

**Il debitore esecutato resta il soggetto passivo d'imposta.  
(Cass. Civ. n. 5736 del 7/3/2013)**

## Schemi allegati

### *Fac-simile 1 – Comunicazione al debitore esecutato canoni incassati*

Gent.mo Sig.  
Debitore Esecutato

Il sottoscritto avv./dott. .... nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. .... giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Messina dott. .... in data .....,

#### COMUNICA

che nel corso dell'anno \_\_\_\_\_, nello svolgimento della custodia dell'immobile pignorato di sua proprietà sito in ..... alla via ....., ha incassato canoni/indennità per un totale di euro .....

Le somme sono state versate sul libretto bancario acceso presso la Banca..... filiale di ..... intestato alla procedura esecutiva.

Si trasmette la presente comunicazione per l'assolvimento degli obblighi fiscali previsti dalle norme vigenti.

### *Fac-simile 2 – Richiesta alla banca di disapplicazione dell'imposta di bollo*

Spett/le Banca

#### **Oggetto: applicazione imposta di bollo art.13 comma 2-bis , 2-ter della Tariffa allegato A Parte Prima D.P.R. 642/72.**

Il sottoscritto avv./dott. .... in qualità di custode/professionista delegato nella procedura esecutiva n. .... registro esecuzioni immobiliari del Tribunale di Messina evidenzia quanto segue:

Lo scrivente in qualità di professionista delegato ha acceso presso la Vs. filiale, giusta indicazione riportata nell'ordinanza che si allega, deposito nominativi a risparmio n..... intestato alla procedura esecutiva su cui lo scrivente sta versando le somme rivenienti dalla custodia e dalla vendita degli immobili pignorati;

A seguito di operazioni effettuate sul libretto su indicato, ha constatato che la Vs. Banca ha addebitato con valuta 31/12/2012 la somma di euro 100,00, a titolo di imposta di bollo;

Il sottoscritto fa presente che l'Agenzia delle Entrate con circolare n.48/E del 21/12/2012, a seguito delle modifiche intervenute al D.P.R. 642/72, ha precisato che: *"Se il rapporto è intrattenuto per ordine dell'autorità giudiziaria non trova, quindi, applicazione l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 13, commi 2-bis e 2-ter, e, pertanto, in relazione agli atti e documenti formati, emessi e ricevuti nell'ambito dei predetti rapporti è applicata l'imposta di bollo ordinaria"*.

Quindi alla luce di tale precisa indicazione il sottoscritto nella sua qualità

#### **CHIEDE**

che venga stornato l'importo di euro 100,00 addebitato sul libretto intestato alla procedura esecutiva nell'anno/negli anni \_\_\_\_\_ perché non dovuto, ed addebitata, se dovuta, l'imposta di bollo ordinaria pari ad euro 1,81 per ogni rendiconto.

In attesa di Vs. riscontro il sottoscritto porge distinti saluti.

.....

**Il Custode/Professionista Delegato**