

GRUPPO²⁴ORE



Unione Giovani Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili di Massa Carrara

in collaborazione con



A.D.e.C.
ASSOCIAZIONE
DELEGATI E CUSTODI
MASSA CARRARA

- RISCOSSIONE DEGLI EVENTUALI CANONI DI LOCAZIONE
- RISCOSSIONE DELLE EVENTUALI INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
- IL VERSAMENTO DELLE RITENUTE

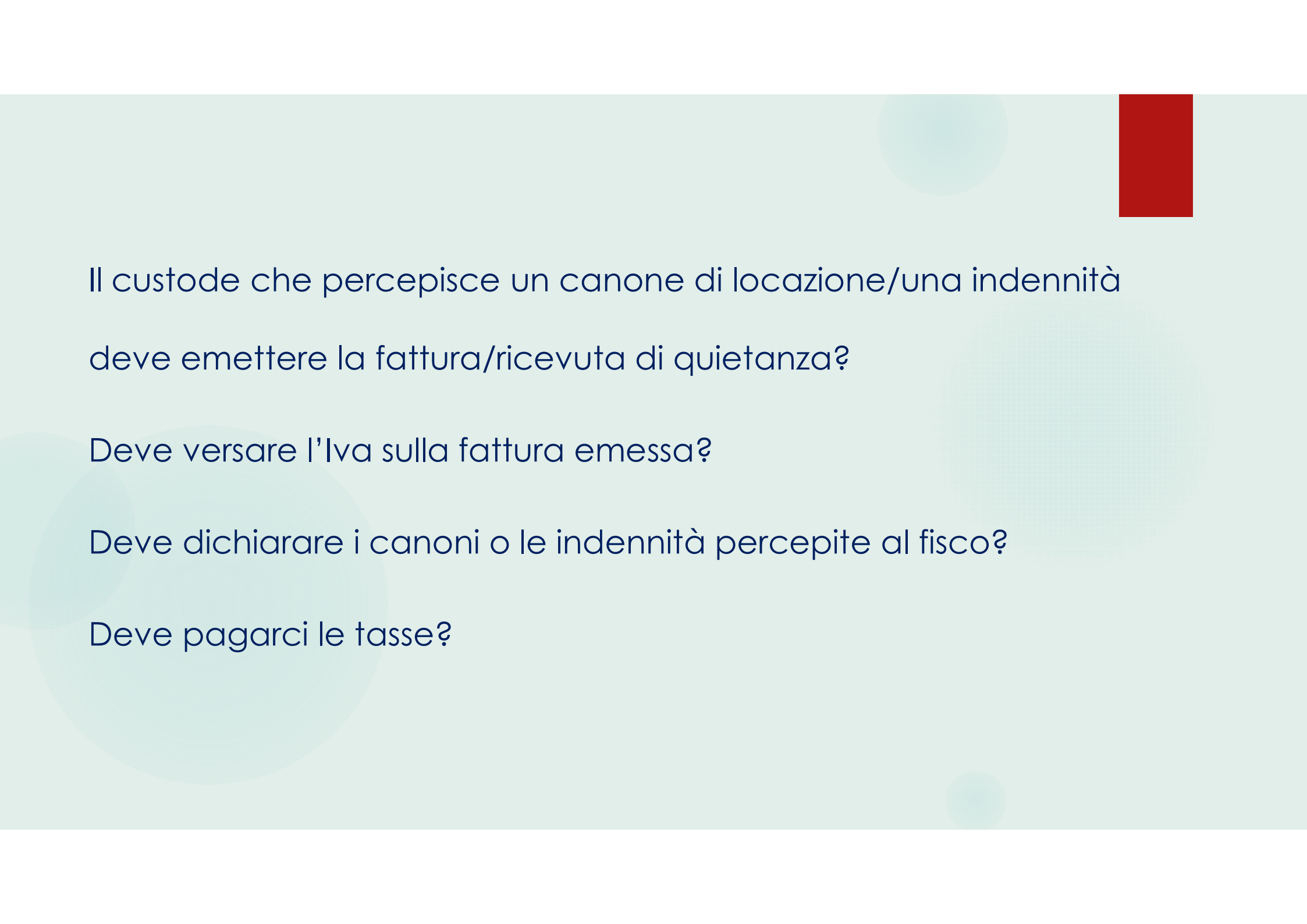
Dott.ssa Cathy Vigneron
Dottore commercialista e revisore legale

Marina di Carrara, 04.12.2018

IL CUSTODE HA L'OBBLIGO DI AMMINISTRARE E GESTIRE I BENI PIGNORATI COMPRESI I RELATIVI FRUTTI (ARTT. 559-560 C.P.C.)

- provvedere all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile; segnalare l'eventuale inadeguatezza del **canone** ex art. 2923 comma 3 c.p.c.; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente aperto vincolato al numero della procedura e all'ordine del giudice dell'esecuzione; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

- Canoni di locazione
- Indennità di occupazione




Il custode che percepisce un canone di locazione/una indennità
deve emettere la fattura/ricevuta di quietanza?

Deve versare l'Iva sulla fattura emessa?

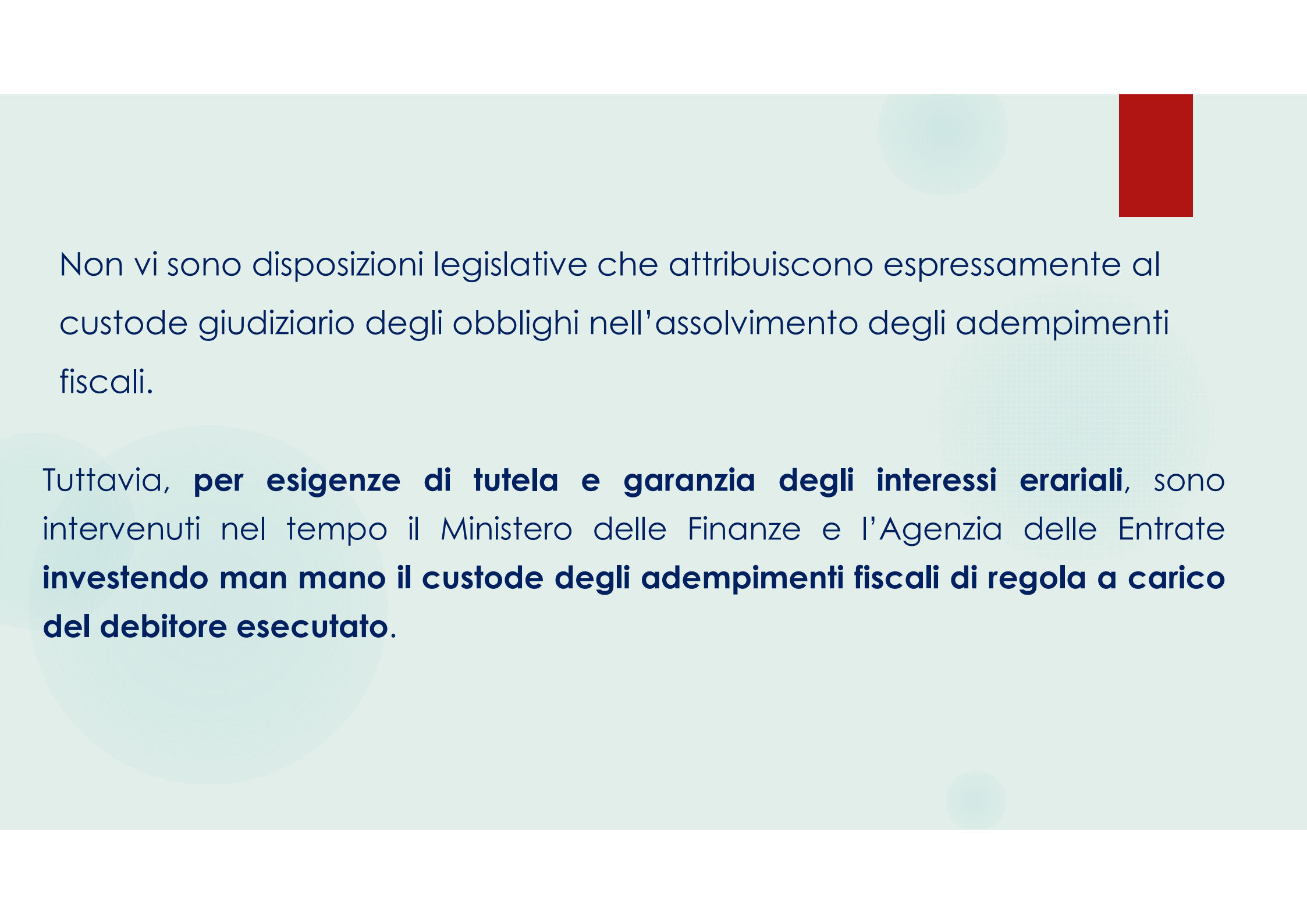
Deve dichiarare i canoni o le indennità percepite al fisco?

Deve pagarci le tasse?



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 debitore esecutato rimane l'unico obbligato agli adempimenti fiscali
(IVA, Imposta di Registro, Imposte sul Reddito, Imu , ritenute Irpef)



Non vi sono disposizioni legislative che attribuiscono espressamente al custode giudiziario degli obblighi nell'assolvimento degli adempimenti fiscali.

Tuttavia, **per esigenze di tutela e garanzia degli interessi erariali**, sono intervenuti nel tempo il Ministero delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate **investendo man mano il custode degli adempimenti fiscali di regola a carico del debitore esecutato.**



Quando il Custode può trovarsi a percepire un canone di locazione o una indennità di occupazione?

Le probabili situazioni in cui può trovarsi il Custode giudiziario sono:

- I. immobile locato con contratto opponibile alla procedura;
- II. immobile occupato con contratto non opponibile alla procedura o senza alcun contratto;
- III. immobile non locato e non occupato da mettere a rendita

I. Contratto di locazione opponibile alla procedura:

La prima importante distinzione da fare riguarda la soggettività passiva dell'esecutato:

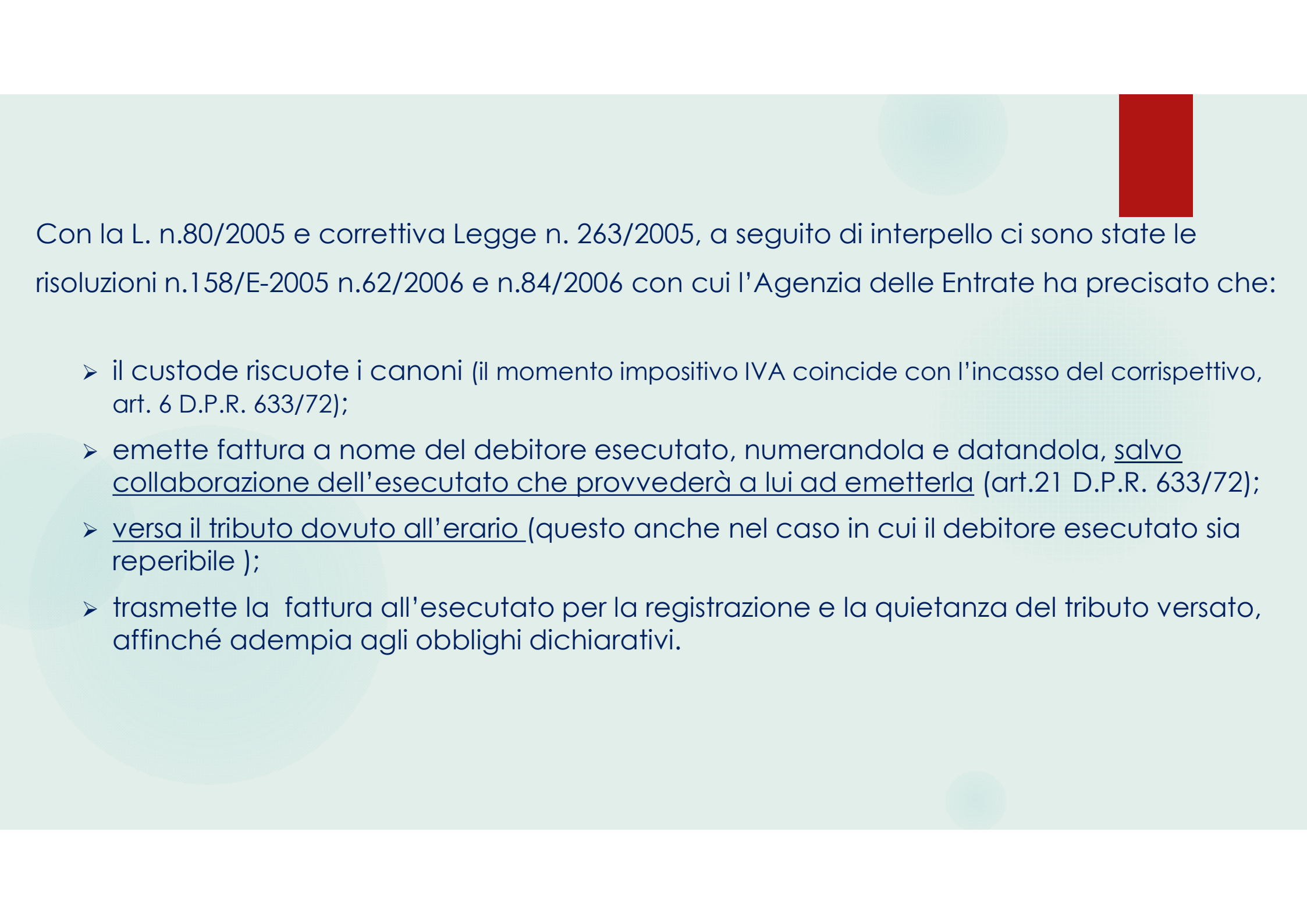
- a. Soggetto esercente attività d'impresa o arti e professioni** (soggetto passivo Iva, es. impresa individuale, professionista, società);
- b. Privato** (persona fisica non titolare di partita iva)

a. Soggetto esercente attività d'impresa o arti e professioni

- IVA/Imposta di Registro

Nel momento in cui il custode percepisce un canone di locazione, egli è obbligato ad emettere la relativa fattura.

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 (il momento impositivo IVA coincide con l'incasso del corrispettivo, art. 6 D.P.R. 633/72);
- emette fattura a nome del debitore esecutato, numerandola e datandola, salvo collaborazione dell'esecutato che provvederà a lui ad emetterla (art.21 D.P.R. 633/72);
- versa il tributo dovuto all'erario (questo anche nel caso in cui il debitore esecutato sia reperibile);
- trasmette la fattura all'esecutato per la registrazione e la quietanza del tributo versato, affinché adempia agli obblighi dichiarativi.

Emissione della fattura:

- Di regola, le locazioni di immobili abitativi e strumentali sono esenti da IVA (con pagamento di imposta di registro proporzionale) ma il locatore (dunque il debitore esecutato) potrebbe aver optato per l'imponibilità IVA nel contratto di locazione. La scelta effettuata a suo tempo dal debitore esecutato è vincolante per tutta la durata del contratto.
- anche le locazioni di terreni, fatta eccezioni per quelli edificabili o destinati a parcheggio di veicoli, sono esenti da IVA

Cenno regime IVA/Registro locazioni:

- Regime IVA applicabile alla locazione: 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**

8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarieta' sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attivita' sportive del 22 aprile 2008, e di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Vi sono delle eccezioni al regime ordinario dell'esenzione.

Per capire quando è applicabile l'IVA al canone di locazione occorre fare due distinzioni:

- Tipologia dell'attività svolta dal soggetto esecutato: è impresa di costruzione?
È impresa di ripristino (art. 3 co. 1 lett. c,d, f TUE) ?
- Tipologia dei fabbricati oggetto di pignoramento: l'immobile pignorato è un fabbricato abitativo? è un fabbricato strumentale? è un terreno?

LOCAZIONE IMMOBILI ABITATIVI		
REGIME IVA		REGISTRO
REGIME ORDINARIO:	Esenzione	2%
REGIME OPZIONALE: (l'applicazione dell'IVA può essere esercitata soltanto dalle imprese costruttrici e/o di ripristino dei fabbricati medesimi)	IVA 10 % n. 127- duodevices della Tabella A, Parte III, allegata al DPR n. 633/72	€ 67,00

LOCAZIONE IMMOBILI STRUMENTALI		
REGIME IVA		REGISTRO
REGIME ORDINARIO:	Esenzione	1%
REGIME OPZIONALE: indipendentemente dall'attività svolta dal locatore soggetto IVA	IVA 22 %	1%

LOCAZIONE TERRENI		
REGIME IVA		REGISTRO
Terreni agricoli	Esenzione	0,50%
Terreni aventi natura edificatoria, aree destinate a parcheggio di veicoli	iva 22%	€ 67,00
Terreni diversi dai precedenti	Esenzione	2%

Es. Fattura con IVA

ESECUTATO SRL

indirizzo

c.f./P.IVA

data 04/12/2018

fattura n. ___/2018*** rge XXX/201x

CONDUTTORE S.R.L.

indirizzo

C.f./P.IVA

(può essere anche persona fisica)

Fattura emessa dal Custode Giudiziario Dott./Avv. ___ nominato nella procedura esecutiva RGE XXX/201X Tribunale di Massa, ai sensi e per gli effetti della Risoluzione 11.11.2005 n. 158

descrizione

Canone di locazione relativo al periodo ___ dell
'immobile sito in ___-Lotto Unico € 1.000,00

aliquota IVA	22%
IVA	€ 220,00
TOTALE	€ 1.220,00

Pagamento effettuato direttamente alla procedura esecutiva tramite bonifico bancario: IBAN *****

*la numerazione della fattura sarà composta dal numero progressivo (1/2018, 2/2018...) seguita dal numero di RGE che viene così utilizzato quale indicazione del sezionale relativo alla procedura. La numerazione sarà progressiva e in ordine cronologico per tutte le fatture emesse dal delegato relative alla locazione per quella procedura esecutiva

Es. Fattura esente

ESECUTATO SRL

indirizzo
c.f./P.IVA

data 04/12/2018
fattura n. ___/2018*** rge XXX/201x

CONDUTTORE S.R.L.

indirizzo
C.f./P.IVA
(può essere anche persona fisica)

Fattura emessa dal Custode Giudiziario Dott./Avv. ___ nominato nella procedura esecutiva RGE XXX/201X Tribunale di Massa, ai sensi e per gli effetti della Risoluzione 11.11.2005 n. 158

descrizione

Canone di locazione relativo al periodo ___ dell
'immobile sito in ___ -Lotto Unico € 1.000,00

aliquota IVA	-
IVA	€ 0,00
rimb.marca da bollo € 2,00	€ 2,00
TOTALE	€ 1.002,00

Operazione esente da IVA ai sensi dell'articolo 10 n. 8 D.P.R.633/1972

Pagamento effettuato direttamente alla procedura esecutiva tramite bonifico
bancario: IBAN *****

*la numerazione della fattura sarà composta dal numero progressivo (1/2018, 2/2018...) seguita dal numero di RGE che viene così utilizzato quale indicazione del sezionale relativo alla procedura. La numerazione sarà progressiva e in ordine cronologico per tutte le fatture emesse dal delegato relative alla locazione per quella procedura esecutiva

Apporre marca da bollo
euro 2,00

..si ricorda che la
Legge di bilancio
2018 ha
introdotto, a
decorrere
dall'01/01/2019,
l'obbligo di
emissione e
ricezione delle
fatture in formato
elettronico.

Versamento del tributo

=> Una volta emessa la fattura il custode giudiziario dovrà trasmetterla al debitore esecutato che nei 15 giorni successivi al ricevimento della stessa dovrà provvedere alla registrazione nei relativi registri IVA vendite;

il custode deve versare nei termini di legge l'IVA addebitandola sul c/c della procedura esecutiva tramite home banking. Il codice tributo da utilizzare è quello ordinario secondo il periodo di riferimento.

ATTENZIONE! Anche in caso di irreperibilità del debitore esecutato il custode utilizza un codice tributo per il versamento ordinario (**es.6001**) e **non anche il 6501** previsto soltanto per il versamento dell'IVA incassata dalla vendita dell'immobile.

Es. F24

agenzia entrate

Mod. F24

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

DATI ANAGRAFICI

DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

SEZIONE ERARIO

IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI

IMPOSTE A CREDITO COMPENSAZIONI

SALDO (A-B)

Dati anagrafici del debitore esecutato

Codice tributo ordinario

Anno di riferimento della locazione

Iva relativa alla locazione

Una volta pagato l'F24 il custode giudiziario lo trasmetterà al debitore esecutato.

Imposta di registro

⇒ Il custode giudiziario deve adeguare il canone secondo l'indice ISTAT, ma deve versare anche l'imposta di registro sul canone annuale (aggiornato)?

In questo caso, non solo mancano chiarimenti normativi, ma anche chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

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

=> Il Custode non deve versare l'imposta di registro, salvo diversa disposizione del Giudice.

E', tuttavia, raccomandato al Custode Giudiziario di comunicare al debitore esecutato e al locatario l'aggiornamento del canone (adeguamento Istat) in modo tale che provvedano al versamento dell'imposta, (così come nel caso di risoluzione anticipata del contratto).

Ires/Irap

⇒ Il custode giudiziario deve dichiarare al fisco i canoni incassati e versare le relative tasse?

NO. Tali adempimenti sono a carico del debitore esecutato.

⇒ Il custode giudiziario deve comunicare all'esecutato le somme percepite dal conduttore all'esecutato?

No, perché lo ha già fatto inviandogli le fatture emesse.

Il debitore è messo in condizione di poter redigere la propria dichiarazione dei redditi, anche nel caso in cui il custode giudiziario non abbia incassato alcun canone.

E' comunque richiesta l'accortezza di comunicare al debitore esecutato l'eventuale risoluzione del contratto.

b. Privato

L'operazione è fuori campo IVA.

Il custode giudiziario deve emettere una ricevuta di quietanza?

La ricevuta di quietanza deve essere rilasciata **su richiesta del conduttore**, anche se il pagamento è avvenuto con sistemi tracciabili (es. bonifico) Il conduttore ha diritto ad ottenere la quietanza, sostenendo il costo della marca da bollo (oggi pari a euro 2,00).

(la ricevuta del bonifico non sostituisce la ricevuta del fitto con la relativa marca da bollo)

es. ricevuta di quietanza

MODELLO RICEVUTA D'AFFITTO

Procedura RGE / _____ c/o Tribunale di Massa

Sig. [Inserire i dati di parte esecutata]

Egr. Sig. [Inserire i dati dell'Inquilino]

_____, li _____

OGGETTO: Ricevuta di pagamento canone di locazione.

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data _____, registrato a _____ il giorno _____ al n. _____ serie _____, con ad oggetto l'appartamento sito in _____, Via _____ n. _____, con la presente si dichiara la ricevuta delle somme qui di seguito indicate:

Canone di locazione per il periodo dal _____ al _____.

Euro _____.

Imposta di bollo Euro 2,00

TOTALE Euro _____.

APPORRE MARCA DA
BOLLO DA EURO 2,00

[Firma del Custode Giudiziario]

L'Imposta di registro

Le locazioni poste in essere da privati non rientrano nel novero soggettivo IVA, dunque, in base al principio di alternatività IVA-REGISTRO, si applica l'imposta di registro in misura proporzionale del 2 % sul canone annuo, con un versamento minimo di euro 67,00. **E' il Custode che deve provvedere al versamento dell'imposta di registro?**

NO.

Come già accennato, non solo mancano chiarimenti normativi, ma anche chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate. 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 => Il Custode non deve versare l'imposta di registro, salvo diversa disposizione del Giudice.

(è comunque raccomandato al custode di comunicare l'aggiornamento Istat o l'avvenuta risoluzione del contratto)

Irpef-cedolare secca

E' l'esecutato che ha l'obbligo di dichiarare i canoni di locazione su cui pagare le tasse (IRPEF), seppur percepiti da altro soggetto. L'onere tributario grava sempre sul proprietario "il quale del resto si giova del reddito del bene (anche quando non lo utilizza direttamente) in quanto tale reddito concorre al soddisfacimento dei debiti" (Cassazione sentenze 5736/2013 e 20768/2006).

L'esecutato è sempre obbligato a dichiarare il reddito da locazione in quanto, ai sensi dell'art. 26 del T.u.i.r. questi sono imputati indipendentemente dalla loro percezione=> Il canone di locazione va sempre dichiarato nella misura in cui risulta dal contratto fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del medesimo.

Cosa accade nel caso in cui il conduttore non paghi i relativi canone di locazione al Custode?

Il Custode non è tenuto a comunicarlo al debitore esecutato; ad ogni modo è richiesta al Custode l'accortezza di comunicare al debitore esecutato l'eventuale risoluzione del contratto.

II. IMMOBILE OCCUPATO CON CONTRATTO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA O OCCUPATO SENZA CONTRATTO

Debitore esecutato è
soggetto IVA

Debitore esecutato è
un privato

Indennità di occupazione = risarcimento o canone di locazione?

a. Soggetto titolare di partita Iva

=> Il Custode giudiziario deve emettere fattura a fronte della somma percepita dall'occupante: **SI**.

Quale è il regime Iva deve seguire?

=> nel caso in cui vi sia un contratto registrato, seppur non opponibile alla procedura, i canoni percepiti dal custode giudiziario seguono il trattamento fiscale poc' anzi spiegato (locazione - art. 10 comma 1 punto 8 del D.P.R. 633/72)

In assenza di un contratto di locazione, le indennità di occupazione percepite dal custode giudiziario hanno la medesima natura del canone di locazione?

In ordine a questa interpretazione è intervenuto un chiarimento da parte dell' Agenzia delle Entrate tramite la circolare n. 43/E del 9 luglio 2017



Secondo tale circolare le somme percepite dal custode giudiziario hanno natura di corrispettivo (quindi assoggettabile alla normativa precedentemente esposta sulla locazione) quando, seppur in assenza di contratto, il proprietario non abbia avviato le procedure necessarie alla restituzione dell'immobile. Quindi, nel caso in vi sia la volontà di permettere l'occupazione dell'immobile pignorato da parte della procedura e il custode giudiziario non abbia avviato le procedure necessarie alla restituzione dell'immobile, l'indennità di occupazione ha natura di corrispettivo di locazione, con il conseguente trattamento fiscale.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE = CANONE DI LOCAZIONE => ART. 10 COMMA 1 N. 8



In assenza di un contratto di locazione e in virtù di una manifesta volontà contraria alla instaurazione di una locazione o nei casi in cui il custode giudiziario abbia avviato le procedure necessarie alla restituzione dell'immobile, la somma percepita dall'occupante ha natura funzione risarcitoria e non già di corrispettivo, (anche se l'ammontare del risarcimento è commisurato al canone che sarebbe stato corrisposto se il rapporto contrattuale fosse proseguito).

Si applica l'art. 15 del D.P.R. 633/1972 => la somma percepita non concorre a formare la base imponibile IVA, in quanto si escludono dalla base imponibile IVA le somme che, pur essendo addebitate alla controparte, non hanno natura vera e propria di controprestazioni per la cessione di un bene o per la prestazione di un servizio.



Il Custode giudiziario sarà tenuto ad emettere una fattura fuori campo IVA e a trasmetterla al debitore esecutato per gli adempimenti conseguenti.

ESECUTATO SRL

indirizzo
c.f./P.IVA

data 04/12/2018
fattura n. ___/2018*** rge XXX/201x

OCCUPANTE SRL

indirizzo
C.f./P.IVA
(può essere anche persona fisica)

Fattura emessa dal Custode Giudiziario Dott./Avv. ___ nominato nella procedura esecutiva RGE XXX/201X Tribunale di Massa, ai sensi e per gli effetti della Risoluzione 11.11.2005 n. 158

descrizione

Indennità di occupazione relativo al periodo
___ dell'immobile sito in ___-Lotto Unico

€ 1.000,00

aliquota IVA	-	
IVA		€ 0,00
rimb.marca da bollo € 2,00		€ 2,00
TOTALE		€ 1.002,00

Operazione FUORI CAMPO IVA ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 633/1972

Pagamento effettuato direttamente alla procedura esecutiva tramite bonifico bancario: IBAN *****

*la numerazione della fattura sarà composta dal numero progressivo (1/2018, 2/2018...) seguita dal numero di RGE che viene così utilizzato quale indicazione del sezionale relativo alla procedura. La numerazione sarà progressiva e in ordine cronologico per tutte le fatture emesse dal delegato relative alla locazione per quella procedura esecutiva

**Apporre marca da bollo
euro 2,00**

Imposta di registro

=> Se l'indennità di occupazione = canone di locazione => segue il regime già spiegato (o 2%, o 1% o misura fissa € 67,00)

=> Se l'indennità di occupazione = risarcimento => si applica un'imposta di registro pari al 3% previsto per gli altri atti a contenuto patrimoniale (art. 9 della Tariffa, parte Prima, allegata al TUR)

Il Custode giudiziario è tenuto a versare l'imposta di registro?

NO. E' il debitore esecutato il soggetto passivo d'imposta, obbligato in solido con l'occupante.

Ires/Irap

Il custode deve pagare le tasse sulle indennità percepite?

NO.

L'esecutato (ricordiamo soggetto titolare di partita IVA) dichiara le somme incassate dal custode giudiziario sulla base delle fatture emesse che dovranno essere registrate nella contabilità dell'esecutato, confluendo successivamente nel reddito d'impresa.

b. Privato

In questo caso, a fronte delle indennità ricevute, il custode giudiziario emetterà, su richiesta dell'occupante, ricevuta di quietanza con imposta di bollo di euro 2,00.

Il custode non è tenuto al versamento dell'imposta di registro

Il custode deve pagare le tasse sulle indennità percepite? NO.

In questo caso si raccomanda il Custode Giudiziario di comunicare al soggetto esecutato le indennità percepite in modo tale che le dichiari (nella categoria dei *redditi diversi* nel caso di indennità=risarcimento; nella categoria dei *redditi fondiari* nel caso di indennità=locazione) nella propria dichiarazione dei redditi.

III. IMMOBILE LIBERO DA METTERE A VENDITA

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 (art. 560 c. 2 c.p.c.) l'obbligo della registrazione e del versamento dell'imposta di registro ricade anche sul custode (deve versare l'imposta per poter registrare il contratto presso l'Ufficio del Registro). Il Custode, potrebbe però prevedere nel contratto, di porre gli adempimenti ed obblighi fiscali di versamento a carico del locatario.

Regimi/obblighi => vedasi contratto di locazione opponibile alla procedura

IL VERSAMENTO DELLE RITENUTE

1) Ritenuta d'acconto da operare sul compenso dovuto al delegato alla vendita o del custode nel caso in cui il debitore sia sostituto d'imposta (soggetti tassativamente elencati art. 23 dpr 600/73)

2) Ritenuta d'acconto da operare sul compenso spettante al delegato alla vendita dovuto dall'aggiudicatario sostituto d'imposta per la fase relativa al trasferimento della proprietà (ex. Art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015)


1^ caso.

La fattura che emette il delegato/custode per gli onorari liquidati dal G.E. deve essere intestata al debitore esecutato. Se questi è sostituto d'imposta, egli è tenuto al versamento della ritenuta d'acconto operata sul compenso dei professionisti.

Vista, tuttavia, la Sent. della Cassazione n. 14033 del 16/06/2006 che ritiene obbligato anche il sostituto (quindi il custode giudiziario e/o il delegato), si ritiene prudente che il delegato effettui, personalmente, ma a nome del debitore, il versamento della R.A. relativo al proprio compenso o al compenso del custode.

=> la fattura relativa al compenso del custode/delegato sarà pagata tramite il conto della procedura al netto della ritenuta d'acconto e la ritenuta d'acconto sarà versata dal delegato alla vendita tramite il conto della procedura.



agenzia entrate  Mod. **F24**

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A: _____
AGENZIA _____ PROV. _____
PER L'ACCFEDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE _____
Barra in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

DATI ANAGRAFICI

cognome, denominazione _____ nome _____
data di nascita _____ giorno _____ mese _____ prov. _____
comune _____ via e numero civico _____

DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare _____ codice identificativo _____

SEZIONE TRIBUTARIO

codice tributo	delegazione/regione/prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
Codice tributo 1040		Anno di riferimento del pagamento		Ritenuta
			TOTALE A	B
				SALDO (A-B)

codice ufficio _____

2^ caso.

Nel termine indicato per il saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia sostituito d'imposta come deve comportarsi il delegato?

Il delegato versa l'importo lordo del compenso calcolato in via provvisoria sul conto della procedura; nella fase di predisposizione di distribuzione delle somme incassate, chiede la liquidazione del proprio compenso al G.E. Una volta liquidato, egli preleva dal conto corrente vincolato alla procedura il netto dovutogli e versa nei termini di legge la relativa ritenuta d'acconto, addebitandola sul conto della procedura tramite home banking.

=> In entrambi i casi, il delegato alla vendita trasmetterà fattura e F24 quietanzato al sostituto d'imposta affinché adempia agli obblighi dichiarativi.

Grazie per l'attenzione!

Dott.ssa Cathy Vigneron
Dottore commercialista e revisore legale