

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

PARTE VIII – ADEMPIMENTI TRIBUTARI DEL CUSTODE

LOCAZIONI, INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE E CESSIONI DI FABBRICATI

ADEMPIMENTI I.V.A. (soggetti con partita Iva)	
Emissione fattura (al momento dell'incasso del canone di locazione / dell'indennità di occupazione)	Onere del debitore/ Onere del Custode che agisce in nome e per conto del debitore esecutato, nel caso questi si dimostri non collaborativo o irreperibile. La fattura – con numerazione attribuita dal Custode - “Esempio n. 1/E.I.” - deve essere trasmessa al debitore. Il momento impositivo si ritiene quello previsto dall'art. 6, c. 2, lett.a), D.P.R. 633/72 e cioè al momento del pagamento del prezzo.
Registrazione fattura	Onere del debitore
Liquidazione imposta	Onere del debitore
Versamento d'imposta	Onere del debitore/ Onere del Custode che provvederà al versamento attraverso il mod. F24 codice 6501 “IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., di beni immobili oggetto di espropriazione forzata”.

Note: il Custode non si ritiene possa esercitare l'opzione di cui all'art. 10 del DPR 633/72.

ADEMPIMENTI IMPOSTA DI REGISTRO	
Immobile locato con titolo opponibile alla procedura	Nessun adempimento a carico del Custode
Immobile occupato senza titolo opponibile alla procedura	Nessun adempimento a carico del Custode
Immobile non locato	Se viene consentita l'occupazione con pagamento di una indennità (di occupazione) sono a carico del custode tutti gli adempimenti relativi alla registrazione e al pagamento dell'imposta al 2% (avente natura corrispettiva).
Vendita immobili	Tutti gli adempimenti relativi alla liquidazione e al versamento delle imposte (Registro, Ipotecarie e Catastali) sono a carico del Custode.

LE ESECUCIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

IMPOSTE DIRETTE	
Immobile locato	Nessun adempimento a carico del Custode. Tuttavia, si ritiene opportuno comunicare al debitore esecutato, entro il termine di ogni periodo d'imposta, i canoni di locazione percepiti.
Vendita immobili	Nessun adempimento a carico del Custode

I.C.I.	
Locazione e vendita	Nessun adempimento a carico del Custode.

SOSTITUTO D'IMPOSTA	
	Il Custode non è sostituto d'imposta. Tuttavia, visto la Sent. della Cassazione n. 14033 del 16/06/2006 che ritiene obbligato anche il sostituto, si ritiene prudente effettuare, personalmente, ma a nome del debitore, il versamento della R.A. relativo al proprio compenso.

Il professionista delegato pone in essere una determinata attività (fatturazione, versamento imposte, ecc.) per conto del debitore esecutato non in forza di un incarico ricevuto da quest'ultimo, nel suo interesse, ma in forza della posizione assunta nell'ambito della procedura esecutiva e nell'interesse (oggettivo) di quest'ultima.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

SANZIONI AMMINISTRATIVE

Riferimento normativo¹

Responsabilità:

Art. 2 c. 2 D.LGS. 472/97

Art. 5 c. 2 D.LGS. 472/97

Art. 6 c. 2 D.LGS. 472/97

Art. 7 c. 2 D.LGS. 472/97

Considerazioni: per le eventuali violazioni commesse dal professionista delegato sussistono forti dubbi in ordine alla sua imputabilità.

¹ [Decreto Legislativo \(DLG\) n. 472 del 18 dicembre 1997](#)