



## GLI ADEMPIMENTI FISCALI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

**CONVEGNO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE CONTINUA**  
**(evento accreditato anche presso l'Ordine degli Avvocati di Roma)**  
**In presenza e on line**  
**28/03/2024 h. 14:00 – 18:00**

Il presente studio – aggiornamento di un precedente lavoro della Commissione Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari ODCEC Roma, nonché della omonima Commissione del Consiglio Nazionale ODCEC - **in assenza di un preciso riferimento normativo sugli adempimenti fiscali a cura del custode giudiziario e del professionista delegato alla vendita nelle esecuzioni immobiliari**, trae le sue fonti dal raccordo sistematico delle norme del codice civile con quelle di procedura civile, nonché dalla prassi - risoluzioni e circolari – emanate dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla soluzione di casi specifici, essendo per la questione fiscale, come già detto, priva di ogni riferimento legislativo, anche all'esito della nuova riforma tributaria di recente attuazione.



ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO – PROFESSIONISTA DELEGATO

FASE: AMMINISTRAZIONE-GESTIONE-RENDICONTO / DECRETO DI TRASFERIMENTO

Artt. 559,  
560 c.p.c.

Art. 2912  
c.c.

Ris.

158/E del  
11/11/05

- Adempimenti fiscali a carico del Custode nella procedura esecutiva in merito alla **RISCOSSIONE DELLE RENDITE DERIVANTI DAGLI IMMOBILI ESECUTATI**

Art. 591-  
bis c.p.c.  
Ris. 62/E  
del  
16/05/06

- Adempimenti fiscali a carico del Professionista delegato alla vendita in merito alla **RISCOSSIONE DEL PREZZO DELLA CESSIONE DELL'IMMOBILE ESECUTATO**



ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

FASE: AMMINISTRAZIONE-GESTIONE-RENDICONTO / DECRETO DI TRASFERIMENTO

Ris.  
158/E del  
11/11/05  
**(per le  
rendite)**

- tutti gli **obblighi** derivanti dal contratto di locazione devono continuare ad attribuirsi al **debitore esecutato**;
- la **società esecutata resta soggetto passivo IVA** e, come tale, dovrà svolgere tutti gli adempimenti conseguenti relativi alla **liquidazione** e **versamento** del tributo, nonché alla presentazione della **dichiarazione annuale**;
- **eccezione per la fatturazione**, essendo formalità strettamente connessa alla riscossione dei canoni di locazione (competenza esclusiva del custode);
- **remissione** dell'importo del tributo al soggetto esecutato, insieme alla copia della fattura. **Se l'esecutato è irreperibile...** versamento da parte del custode

Ris. 62/E  
del  
16/05/06  
**(per il  
prezzo di  
cessione)**

- fa riferimento alla fase della vendita e non alla gestione della locazione; medesime premesse della Ris. 158/E del 11/11/2005, ma...
- **...non opera più distinzione tra debitore irreperibile e non**, sostenendo che **«obbligato ad emettere fattura in nome e per conto del contribuente e a versare il l'IVA incassata all'amministrazione finanziaria sia il professionista delegato delle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c.»**, in quanto soggetto chiamato a vigilare sul versamento del saldo prezzo e quindi più adatto a individuare l'**esatto momento** di obbligo di fatturazione (**ratio: tutela interessi dell'Erario**)



ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

FASE: AMMINISTRAZIONE-GESTIONE-RENDICONTO / DECRETO DI TRASFERIMENTO

Ris. n.  
84/E del  
19/06/06

- nei casi in cui il **debitore esecutato sia reperibile**, l'imposta dovuta dovrà essere versata mediante modello F24, utilizzando gli ordinari codici tributo relativi all'IVA;
- nel solo caso di **irreperibilità del soggetto esecutato**, il versamento dell'imposta dovrà essere eseguito, secondo le modalità previste dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con il seguente **codice tributo**, appositamente istituito «**6501**» "**IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c., di beni immobili oggetto di espropriazione forzata**"

Ris.  
105/E del  
21/04/09

- medesima considerazioni della Ris. 62/E del 16/05/2006 ma aggiunge un'importante riflessione...
- *...rappresentando la procedura espropriativa un **momento patologico** nella circolazione del bene immobile, la **necessità della tutela degli interessi dell'Erario impone che gli obblighi di fatturazione e versamento del tributo devono, anche fuori dall'ipotesi di irreperibilità del contribuente**, ritenersi accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato.*



## ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

### FASE: AMMINISTRAZIONE-GESTIONE-RENDICONTO / DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'Agenzia delle Entrate, con la **Circ. 14/E del 17/06/2019**, emessa in occasione di *chiarimenti in tema di documentazione di operazioni rilevanti ai fini IVA, alla luce dei recenti interventi normativi in tema di fatturazione elettronica*, aveva ribadito l'obbligo da parte del professionista delegato, ad emettere la **fattura elettronica** (segue approfondimento)

Risposta 387/21  
(emissione  
fattura  
elettronica\*)

Il canale telematico di invio della FE a SdI non determina alcun effetto sulle liquidazioni IVA, è solo un canale attraverso cui inviare le FE a SdI... nessuna variazione di fondo rispetto a «fatturazione cartacea»

\* Già con la **Circ. Min. Fin. N. 6 del 17/11/1974**, l'Amministrazione Finanziaria chiariva che in *tema di vendite giudiziarie, quando i beni oggetto della vendita sono provenienti da impresa, è dovuta l'IVA ed i soggetti incaricati dell'alienazione forzata (commissionario, cancelliere, ufficiale giudiziario. Istituto di vendite giudiziarie) hanno l'obbligo di emettere la fattura con l'addebito della relativa imposta sul valore aggiunto; copia della fattura, in uno all'importo del tributo riscosso, deve essere trasmessa all'impresa cedente (soggetto esecutato) la quale provvederà alla registrazione del documento ed agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo.*



ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

FASE: AMMINISTRAZIONE-GESTIONE-RENDICONTO / DECRETO TRASFERIMENTO

CUSTODE  
-  
DELEGATO

**SEMPRE**  
incassa

**TALVOLTA**  
emette fattura - versa IVA

**MAI**  
adempimenti dichiarativi

DEBITORE  
ESECUTATO

Persona  
fisica

Persona giuridica

**SEMPRE**  
adempimenti dichiarativi

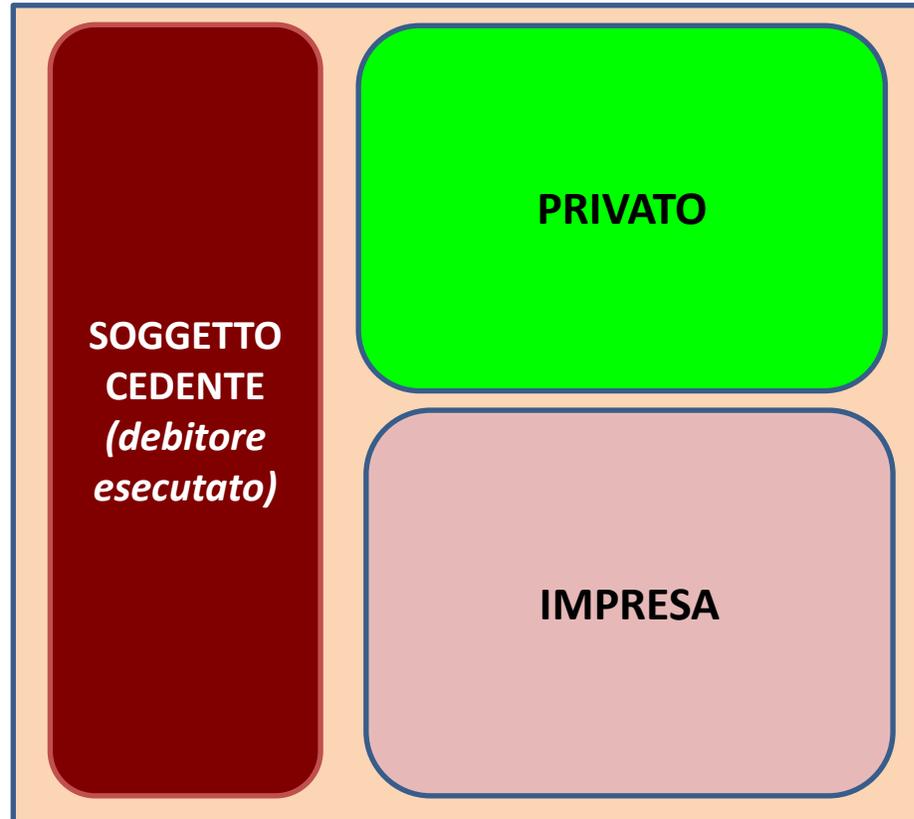
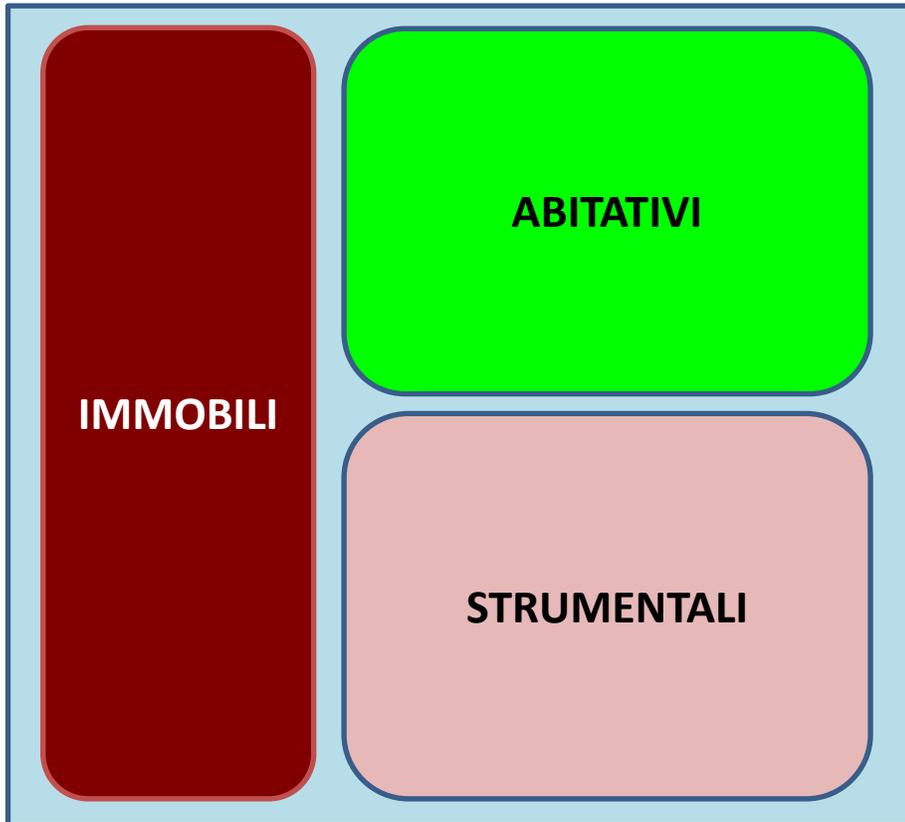
**TALVOLTA**  
emette fattura

**MAI**  
incassa

**N.B.** Schematizzazione delle **più ricorrenti ipotesi suggerite dalla pratica professionale** e tutt'altro che esaustiva. Di volta in volta, ciascuno dovrà valutare, in collaborazione con il debitore esecutato, avendo riferimento alle peculiarità delle posizioni soggettive, quale impostazione assicuri la **tutela di ERARIO e DEBITORE ESECUTATO**



**FASE DELLA VENDITA**





**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**ABITATIVI**

*debitore  
esecutato*

**PRIVATO**

operazione «fuori  
campo iva» ed  
assoggettata a  
**IMPOSTA DI REGISTRO**  
proporzionale  
**(2% - 9%)**  
sul  
**VALORE  
DELL'IMMOBILE**

**IMPOSTA IPOTECARIA**  
Fissa € 50,00

**IMPOSTA CATASTALE**  
Fissa € 50,00



**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**ABITATIVI**

*debitore esecutato*

**PRIVATO**

**sussistenza requisiti BENFICI PRIMA CASA**

D.P.R. 131 del 26 aprile 1986, all'art. 1 della Tariffa parte prima, nota II bis

**SI**

**imposta di registro 2%**



**NO**

**imposta di registro 9%**

**sussistenza requisiti PREZZO VALORE**

- l'acquirente è un privato;
- il fabbricato è a uso abitativo;
- l'acquirente richiede espressamente l'applicazione del prezzo-valore all'atto della compravendita (*i.e.* decreto trasferimento);
- le parti indicano nell'atto il corrispettivo pattuito;

**SI**

**Valore immobile = Valore catastale**

(rendita rivalutata al 5% x 110 se abitazione principale)  
(rendita rivalutata al 5% x 120 diverso da abitazione principale)



**NO**

**Valore immobile = prezzo di aggiudicazione**



**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**ABITATIVI**

*debitore esecutato*

**PRIVATO**



[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_acquisto\\_\\_Casa\\_imposte\\_e\\_agevolazioni.pdf/de1df915-6e49-35cf-7168-c09da6ba0db5](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_acquisto__Casa_imposte_e_agevolazioni.pdf/de1df915-6e49-35cf-7168-c09da6ba0db5)



**IMMOBILI**

**ABITATIVI**

*debitore esecutato*

**PRIVATO**

### I requisiti per avere le agevolazioni

#### CATEGORIA CATASTALE

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazioni di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

#### DOVE DEVE TROVARSI L'IMMOBILE

Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l'immobile che si vuole acquistare.

Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del comune in cui l'acquirente ha la propria residenza.

Se residente in altro comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.



IMMOBILI

ABITATIVI

debitore esecutato

PRIVATO

### Il sistema del prezzo-valore

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del "prezzo-valore".

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

#### QUANDO SI APPLICA

La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui

l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali).

Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva.

#### A QUALI IMMOBILI SI APPLICA

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze (vedi paragrafo).

Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

#### ATTENZIONE

Il prezzo-valore si applica anche agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto) e agli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anche in questi casi, si deve trattare di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

#### LA RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE

Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifico richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.



FASE DELLA VENDITA

IMMOBILI

ABITATIVI

debitore esecutato

PRIVATO

Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per le compravendite non soggette a Iva, anche quando si acquista con i benefici "prima casa". In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

$$\text{Valore catastale "prima casa"} = \text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 110$$

**Esempio di calcolo dell'imposta di registro**

Supponiamo che un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", abbia una rendita catastale di 900 euro e il corrispettivo pagato sia di 200.000 euro.

Se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2% è pari a:  $900 \times 1,05 \times 110 = 103.950$  euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **2.079** euro ( $103.950 \times 2\%$ ).

Se non si richiede la regola del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore di cessione (200.000 euro) e sarà di **4.000** euro ( $200.000 \times 2\%$ ).



FASE DELLA VENDITA

IMMOBILI

ABITATIVI

debitore esecutato

PRIVATO

Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per le compravendite non soggette a Iva, anche quando si acquista con i benefici "prima casa". In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

$$\text{Valore catastale "prima casa"} = \text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 110$$

**Esempio di calcolo dell'imposta di registro**

Supponiamo che un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", abbia una rendita catastale di 900 euro e il corrispettivo pagato sia di 200.000 euro.

Se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2% è pari a:  $900 \times 1,05 \times 110 = 103.950$  euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **2.079** euro ( $103.950 \times 2\%$ ).

Se non si richiede la regola del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore di cessione (200.000 euro) e sarà di **4.000** euro ( $200.000 \times 2\%$ ).



**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**ABITATIVI**

*debitore esecutato*

**PRIVATO**

**COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE**

Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla "prima casa") si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120.

$$\text{Valore catastale} = \text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 120$$

**Esempio di calcolo dell'imposta di registro**

Supponiamo che una casa, che ha una rendita catastale di 900 euro, venga acquistata a 200.000 euro.

Con l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del **9%** è pari a:  $900 \times 1,05 \times 120 = 113.400$  euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **10.206** euro ( $113.400 \times 9\%$ ).

Senza l'applicazione della regola del prezzo-valore, l'imposta dovrebbe essere calcolata sul valore pattuito (200.000 euro) e sarebbe di **18.000** euro ( $200.000 \times 9\%$ ).



**DECRETO "SOSTEGNI BIS"**

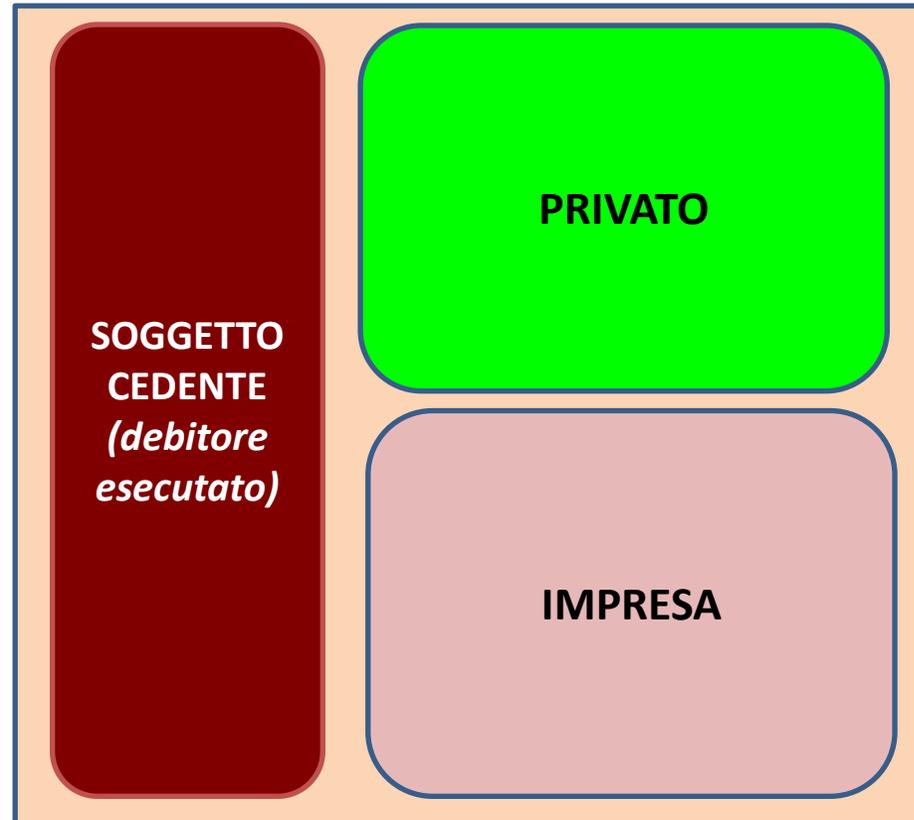
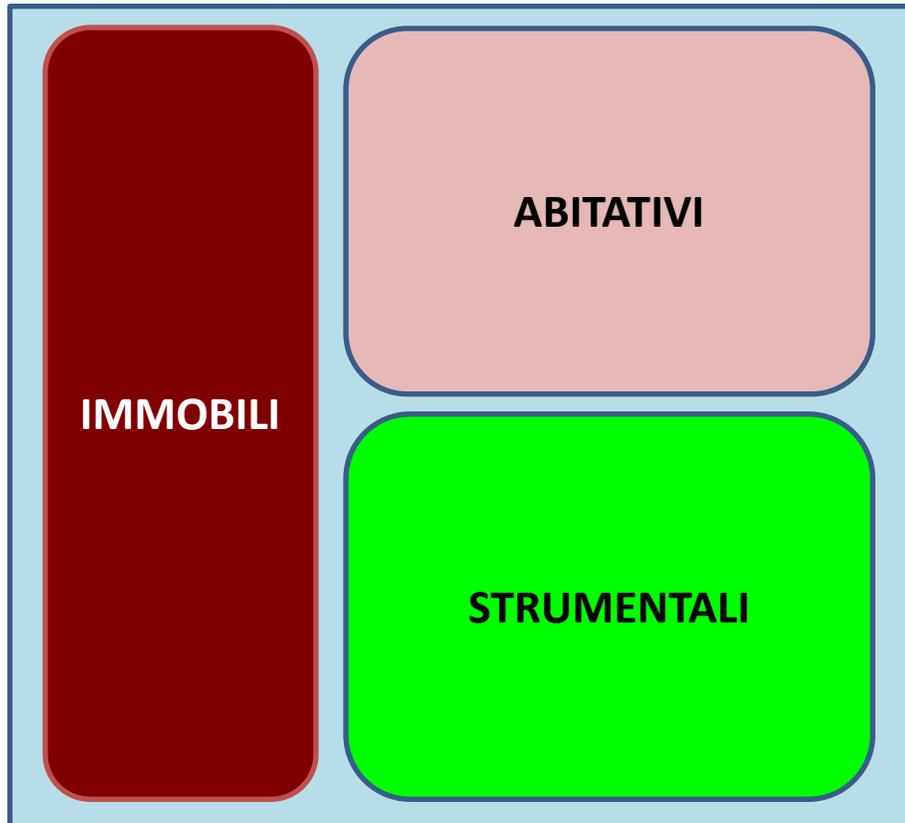
(D.L. 25 maggio 2021, n. 73)

*Art. 64, co. 6 c.d. agevolazioni acquisto prima casa under 36 (non prorogato per l'anno 2024)*

**COMMA 6.** Gli **atti traslativi a titolo oneroso** della proprietà di **«prime case» di abitazione**, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definite dalla nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del *((Presidente della Repubblica))* 26 aprile 1986, n. 131, e gli **ATTI TRASLATIVI** o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse **sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e ((catastale))**, nonché prevedono **il credito d'imposta Iva e l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i mutui**, se stipulati a favore di **soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni** di età nell'anno in cui l'atto è **ROGITATO** e che hanno un valore dell'**indicatore della situazione economica equivalente**, stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a **40.000 euro annui**. **TALE AGEVOLAZIONE NON E' STATA PROROGATA PER L'ANNO 2024!!**



**FASE DELLA VENDITA**





**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**STRUMENTALE**

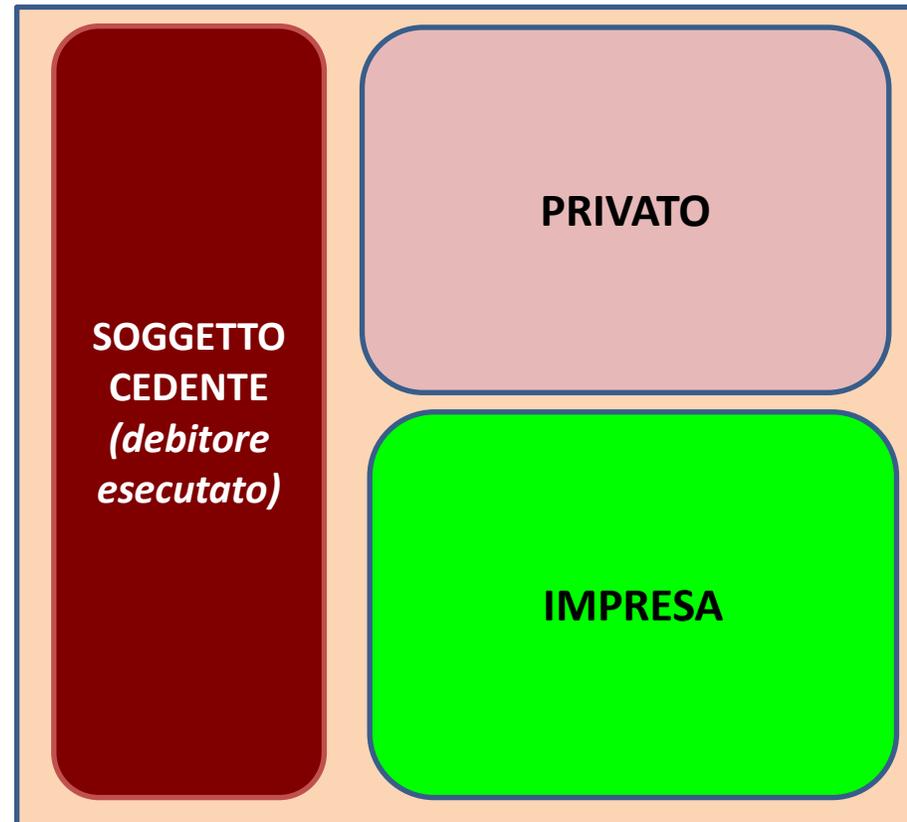
*debitore esecutato*

**PRIVATO**

operazione «fuori  
campo iva» ed  
assoggettata a  
**IMPOSTA DI REGISTRO**  
**9% (\*)**  
sul  
**VALORE**  
**DELL'IMMOBILE (\*)**

**IMPOSTA IPOTECARIA**  
**Fissa € 50,00**

**IMPOSTA CATASTALE**  
**Fissa € 50,00**







**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**STRUMENTALI**

*Debitore  
esecutato*

**IMPRESA**

novellato art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972

*Sono imponibili ai fini*

***I.V.A.***

*le cessioni in cui il soggetto cedente (debitore esecutato) è:*

**impresa costruttrice** o che vi ha  
eseguito, anche tramite imprese  
appaltatrici, **lavori** di recupero, **entro**  
**cinque anni** dall'ultimazione

**qualsiasi altro soggetto IVA** (quindi,  
anche impresa costruttrice che cede  
oltre i cinque anni dall'intervento) con  
**opzione** (del venditore-esecutato) nel  
relativo atto per imponibilità al tributo.



FASE DELLA VENDITA

IMMOBILI

STRUMENTALI

Debitore  
esecutato

IMPRESA

impresa costruttrice o che vi ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, lavori di recupero, entro cinque anni dall'ultimazione

Le cessioni rientranti nel **primo gruppo** sono qualificate **in ogni caso imponibili IVA (per obbligo)**, con **applicazione della stessa nei modi ordinari** tramite l'esercizio della **rivalsa (cioè «Iva esposta in fattura»)** escludendo quindi la possibilità di inversione contabile (o «reverse charge»). Il motivo appare evidente: tali imprese hanno pagato l'IVA sulle spese di costruzione o ristrutturazione, con la conseguenza che la mancata rivalsa all'atto della vendita entro i cinque anni porterebbe le stesse in possibile deficit finanziario, dovendo in tal modo gestire il recupero del credito IVA tramite compensazione o rimborso, con tutti i limiti e gli adempimenti richiesti.



FASE DELLA VENDITA



qualsiasi altro soggetto IVA (quindi, anche impresa costruttrice che cede oltre i cinque anni dall'intervento) con **opzione** nel relativo atto per imponibilità al tributo.

Quelle del **secondo gruppo** rientrano naturalmente nel **regime di esenzione, salva la possibilità di optare per l'applicazione dell'iva, da eseguirsi nel relativo «atto di compravendita»**, nel qual caso l'imposta è applicata con il **regime dell'inversione contabile**, ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis, del dpr 633/72. In tale ipotesi, quindi, debitore del tributo è l'acquirente che, previa integrazione della fattura del cedente, annota il documento stesso sia nel registro delle fatture (art. 23), sia in quello degli acquisti (art. 25), con conseguente neutralità dell'IVA, salve le ipotesi in cui il soggetto soffra di limitazioni alla detrazione dell'Iva (si pensi ai c.d. "proratisti"), nel qual caso l'imposta viene effettivamente versata. E' evidente che tale **inversione contabile non può trovare applicazione in presenza di acquirente non soggetto passivo d'imposta (tipicamente un privato)**, con la conseguenza che la stessa viene addebitata in via di rivalsa da parte del cedente all'atto della vendita.

Le descritte fattispecie di cessione di immobili strumentali scontano in ogni caso le **imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4%**, come confermato anche dalla circolare n. 2/E/2014.



**ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**STRUMENTALI**

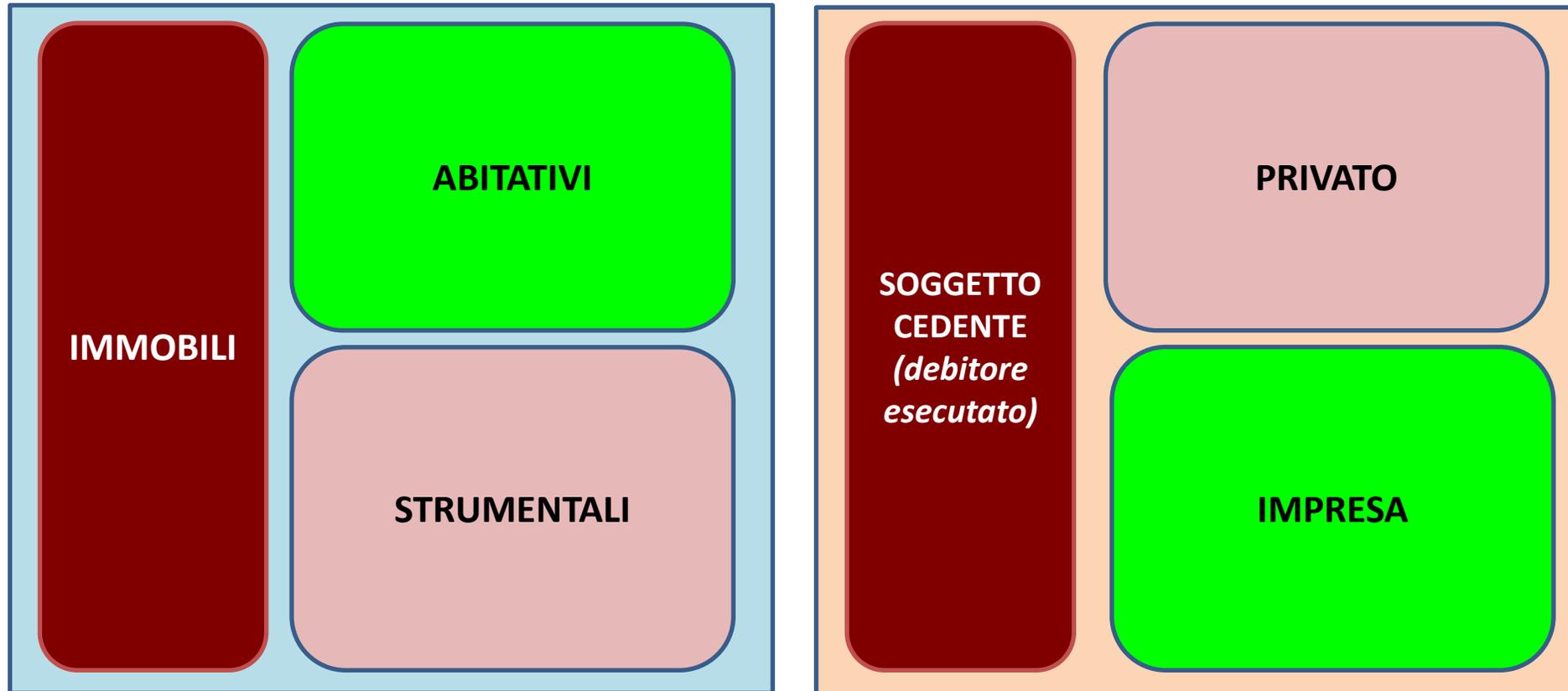
*Debitore  
esecutato*

**IMPRESA**

IMMOBILE STRUMENTALE						
soggetto cedente/debitore esecutato		IVA - Registro		Aliquota IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
imprese costr./ristr.	lavori ultimati da <b>NON oltre 5 anni</b>	obbligo	Imponibile IVA	22%	€ 200,00	3% + 1%
				10% (immobile Tupini e se eseguiti interventi di recupero)		
	lavori ultimati da <b>oltre 5 anni</b>	opzione	Imponibile per opzione (con reverse charge se acquirente è soggetto passivo)	22%	€ 200,00	3% + 1%
				10% (immobile Tupini e se eseguiti interventi di recupero)		
altre imprese			esente		€ 200,00	3%+1%
		opzione	Imponibile per opzione (con reverse charge se acquirente è soggetto passivo)	22%	€ 200,00	3%+1%



**FASE DELLA VENDITA**





FASE DELLA VENDITA

IMMOBILI

ABITATIVI

debitore  
esecutato

IMPRESA

Se il debitore esecutato è un'impresa, e l'immobile oggetto di trasferimento è «civile abitazione», la **regola generale** è che la cessione è **esente da IVA** (art. 10, comma 1, n. 8-bis, d.P.R. 633/1972).

L'**IVA si applica** invece a particolari tipologie di cessioni (indicate nel riepilogo che segue), precedentemente «codificate» dal Delegato, facendo attenzione che **l'impresa sia o meno costruttrice** (se non è costruttrice, l'operazione è sempre esente IVA) e che **l'alienazione avvenga entro o oltre i 5 anni dalla costruzione** (entro i 5, obbligo di imponibilità IVA; oltre c'è esenzione, salvo esercizio di opzione di imponibilità).

Laddove si applichi l'**IVA**, questa potrà essere:

- I.V.A. al **4%** (per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione anche in corso di costruzione) immobili classificati o classificabili nelle **categorie catastali A (diverse da A/1, A/8 e A/9)**, qualora sussistano i requisiti per fruire delle agevolazioni "**prima casa**",
- I.V.A. al **10%** (per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione anche in corso di costruzione) immobili classificati o classificabili nelle **categorie catastali A (diverse da A/1, A/8 e A/9)** **NON prima casa**;
- IVA al **22%** per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle **categorie A/1, A/8 e A/9 (lusso)**.



**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**ABITATIVI**

*debitore  
esecutato*

**IMPRESA**

con

- l'imposta di **registro** fissa di **200 euro**;
- l'imposta **ipotecaria** fissa di **200 euro**.
- l'imposta **catastale** fissa di **200 euro**.

Quando la vendita è soggetta a I.V.A. la **base imponibile** su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto è costituita dal **prezzo della cessione**, indicato nel **decreto di trasferimento**



**ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**FASE DELLA VENDITA**

**IMMOBILI**

**ABITATIVO**

*debitore esecutato*

**IMPRESA**

soggetto cedente/debitore esecutato		IVA - Registro		Aliquota IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale
imprese costr./ristr.	lavori ultimati da <b>NON oltre 5 anni</b>	obbligo	Imponibile IVA	4% (prima casa)	€ 200,00	€ 200,00 + € 200,00
				10% (altre abitazioni)		
				22% (abitazioni di lusso)		
	lavori ultimati da <b>oltre 5 anni</b>	opzione	Imponibile per opzione (con <i>reverse charge</i> se acquirente è soggetto passivo)	4% (prima casa)	€ 200,00	€ 200,00 + € 200,00
				10% (altre abitazioni)		
				22% (abitazioni di lusso)		
		esente		2% (prima casa non di lusso)	€ 50,00 + € 50,00	
				9% (altre)		
altre imprese		esente		2% (prima casa non di lusso)	€ 50,00 + € 50,00	
				9% (altre)		



**FASE DELLA VENDITA**

**TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**Tassa ipotecaria**  
codice tributo **T93T**  
**(F24)** - 778T (F23)

**€ 90,00**

**Imposta di bollo**  
codice tributo **T91T**  
**(F24)** - 456T (F23)

**€ 59,00**

**Tassa ipotecaria**  
codice tributo **T93T**  
**(F24)** - 778T (F23)

**€ 35,00**

Da corrispondere al  
**professionista**  
**delegato**



**ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**FASE DELLA VENDITA**

**agenzia entrate** **Modello di pagamento UNIFICATO**

DELEGA IRREVOCABILE A: UNICREDIT SPA  
AGENZIA: ROMA RM

CONTRIBUENTE  
CODICE FISCALE: [REDACTED] 6  
PART. IVA/ENCLAVATI: 1042  
DIMORIO SPECIALE: ROMA RM [REDACTED] 42

SEZIONE ERARIO ED ALTRO  
K1V17: [REDACTED]

R	T	9	1	T	2019	
						59,00
R	T	9	3	T	2019	90,00

**SALDO FINALE** EURO 149,00

**ESTREMI DEL VERSAMENTO**

DATA	CODICE BANCA/POSTE/AGENZIE DELLA RISCOSSIONE	CH/SPORTELO	Numero di repertorio
21/01/2019	02008	05162	[REDACTED]

*Unicredit S.p.A.  
7 GEN 2019  
ROMA  
AMBIENTI GIUDIZIARI 2*

**agenzia entrate** **Nota di trascrizione**

Ufficio provinciale di ROMA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Registro generale n. 77 [REDACTED]  
Registro particolare n. 53 [REDACTED]  
Presentazione n. 2 [REDACTED] 20

Pag. 1 - segue

**Sezione riservata all'Ufficio**

Liquidazione	totale	€ 149,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 90,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 60 [REDACTED]  
Protocollo di richiesta RM [REDACTED]

*Il Conservatore*  
Conservatore FIASCHE' ANTONIO

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	[REDACTED]
Data	[REDACTED]	Codice fiscale	802 553 70589
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	ROMA (RM)		

**Dati relativi alla convenzione**

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI



**ANNOTAMENTO FORMALITA' DA CANCELLARE**

<b>formalità da cancellare</b>	<b>imposta ipotecaria</b>	<b>bollo</b>	<b>tassa ipotecaria</b>	<b>Totale</b>
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	<b>€ 294,00</b>
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	<b>€ 35,00</b>
ipoteca giudiziale o legale	0,5% valore iscritto (min. € 200,00)	€ 59,00	€ 35,00	<b>€ 94,00 + imposta ipotecaria variabile pari allo 0,5% del valore iscritto (min € 200)</b>



**Note**

*Le imposte connesse al decreto di trasferimento sono state **determinate in via presuntiva**, sulla base delle dichiarazioni da Lei fornite. Ove l'Amministrazione Finanziaria dovesse liquidarle in misura diversa, sarà Suo onere corrispondere prontamente le eventuali maggiori somme necessarie; al contempo, eventuali somme corrisposte in eccesso Le saranno restituite, su autorizzazione del G.E..*

*L'importo degli **oneri di cancellazione** è stato **conteggiato approssimativamente** sulla base delle formalità pregiudizievoli risultanti dalla documentazione agli atti del fascicolo e potrebbe pertanto subire delle variazioni all'esito dell'esame dell'aggiornamento della documentazione ipotecaria e catastale che è onere dell'aggiudicatario consegnare. In presenza di eventuali variazioni in aumento, l'aggiudicatario dovrà prontamente integrare il versamento. Parimenti, eventuali somme corrisposte in eccesso saranno restituite. Si precisa che l'importo delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è a carico della procedura e costituisce pertanto una mera anticipazione, che sarà restituita all'aggiudicatario in sede di ripartizione delle somme ricavate dalla vendita.*



## **ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **FATTURAZIONE IN NOME E PER CONTO**

**Evento FPC – 28/03/2024**

**Roberto Carisi – Giovanni Caravetta**



ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

FASE: AMMINISTRAZIONE-GESTIONE-RENDICONTO

Ris.  
158/E del  
11/11/05

- tutti gli **obblighi** derivanti dal contratto devono continuare ad attribuirsi al **debitore esecutato**;
- la **società esecutata resta soggetto passivo IVA** e, come tale, dovrà svolgere tutti gli adempimenti conseguenti relativi alla **liquidazione** e **versamento** del tributo, nonché alla presentazione della **dichiarazione annuale**;
- **eccezione per la fatturazione**, essendo formalità strettamente connessa alla riscossione dei canoni di locazione (competenza esclusiva del custode);
- **remissione** dell'importo del tributo al soggetto esecutato, insieme alla copia della fattura. **Se l'esecutato è irreperibile...** versamento da parte del custode

Ris. 62/E  
del  
16/05/06

- fa riferimento alla fase della vendita e non alla gestione della locazione; medesime premesse della Ris. 158/E del 11/11/2005, ma...
- **...non opera più distinzione tra debitore irreperibile e non**, sostenendo che «*obbligato ad emettere fattura in nome e per conto del contribuente e a versare il l'IVA incassata all'amministrazione finanziaria sia il **professionista delegato** delle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c.*», in quanto soggetto chiamato a vigilare sul versamento del saldo prezzo e quindi più adatto a di individuare l'**esatto momento** di obbligo di fatturazione



ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ris. n.  
84/E del  
19/06/06

- nei casi in cui il debitore esecutato sia reperibile, l'imposta dovuta dovrà essere versata mediante modello F24, utilizzando gli ordinari codici tributo relativi all'IVA;
- nel solo caso di irreperibilità del soggetto esecutato, il versamento dell'imposta dovrà essere eseguito, secondo le modalità previste dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con il seguente **codice tributo**, appositamente istituito «**6501**» **“IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c., di beni immobili oggetto di espropriazione forzata”**

Ris.  
105/E del  
21/04/20  
09

- medesima considerazioni della Ris. 62/E del 16/05/2006 ma aggiunge un'importante riflessione...
- *...rappresentando la procedura espropriativa un **momento patologico** nella circolazione del bene immobile, la **necessità della tutela degli interessi dell'Erario** impone che gli obblighi di fatturazione e versamento del tributo devono, **anche fuori dall'ipotesi di irreperibilità del contribuente**, ritenersi accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato.*



**FATTURAZIONE IN NOME E PER CONTO**

**Risposta**  
**AE n.**  
**387/21**

*Come avveniva per la fattura analogica, il professionista delegato alle operazioni di vendita emetterà la FE in nome e per conto del contribuente, in ipotesi di mancata collaborazione dell'esecutato, soggetto passivo, (il quale non possa/non voglia emettere la fattura relativa al trasferimento dell'immobile a seguito dell'aggiudicazione).*

*Il canale telematico di invio della FE a SdI non determina alcun effetto sulle liquidazioni IVA, è solo un canale attraverso cui inviare le FE a SdI... nessuna variazione di fondo rispetto a «fatturazione cartacea»*

Quanto sopra, è la risposta che l'AE ha dato al quesito posto dal C.N.D.C.E.C. con riguardo agli all'assolvimento degli obblighi che spettano al professionista delegato alle operazioni di vendita nel rispetto della prassi (v. ris. 16.05.2006, n. 62/E; ris. 21.04.2009, n. 102/E) in materia di emissione della fattura in nome e per conto del contribuente e di versamento dell'imposta, in ipotesi di mancata collaborazione dell'esecutato, soggetto passivo, (il quale non possa/non voglia emettere la fattura relativa al trasferimento dell'immobile a seguito dell'aggiudicazione)

*Il quesito posto era il seguente: Si chiede di conoscere il canale telematico con il quale inviare il documento al SDI, atteso che il Professionista Delegato, non potendo utilizzare l'indirizzo telematico dell'Impresa Esecutata, ha a disposizione il solo canale telematico afferente il proprio Studio professionale, nel quale confluiranno, in ipotesi, sia le fatture emesse dal medesimo che quelle emesse per conto della Procedura Esecutiva, derivandone una discrasia fra liquidazioni periodiche dello Studio e dati acquisiti dell'Amministrazione Finanziaria.*



## **FATTURAZIONE IN NOME E PER CONTO**

**La risposta dell'AE non lascia dubbi:** il professionista delegato deve usare il proprio canale SdI per la trasmissione della fattura elettronica emessa in nome e per conto dell'esecutato, senza che ciò comporti confusione tra la propria IVA (derivante dalle prestazioni professionali rese) e quella ritratta dalla vendita del bene pignorato. Potrebbe capitare che in sede di verifica, il delegato possa essere chiamato a giustificare la discrasia tra le fatture emesse e quelle indicate nelle liquidazioni IVA. Per evitare questa possibile confusione, si consiglia di predisporre un adeguato supporto documentale da opporre in caso di contestazioni, attraverso il quale il PD potrà dimostrare in modo inequivocabile la circostanza dell'emissione di fattura emessa per conto dell'esecutato (riportando i relativi dati, ovviamente) e che la stessa sia contraddistinta da una numerazione autonoma e diversa (si veda esempio successivo), rispetto a quella impiegata per la propria attività professionale.

Come già evidenziato, si segnala che l'AE già con la **Circ. 14/E del 17/06/2019**, emessa in occasione di **chiarimenti in tema di documentazione di operazioni rilevanti ai fini IVA, alla luce dei recenti interventi normativi in tema di fatturazione elettronica**, aveva ribadito l'obbligo da parte del professionista delegato, che *deputato ad emettere la fattura elettronica attraverso il SdI, dovrà:*

- *inserire nel campo "cedente/prestatore" i dati del soggetto esecutato;*
- *valorizzare il campo "Soggetto emittente" con "TZ (Terzo)" senza compilare la sezione "Terzo intermediario o Soggetto emittente" (il professionista delegato agisce, come detto, per conto di un altro soggetto);*
- *Inviare una copia (amalogica o informatica) della fattura all'esecutato.*



## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Area riservata  
Entratel



Utente connesso: **RUSSO ANDREA**  
RSSNDR78M03F158Y

Cambia Utenza

Esci

Home Servizi Profilo utente Assistenza tecnica

I tuoi servizi preferiti

Preferiti

Avvisi di irregolarità

Avvisi di regolarità

In primo piano

Archivio notizie

18 ottobre 2023

[Nuova versione del controllo formale delle Comunicazioni relative alle Deleghe per i servizi di Fatturazione elettronica](#)

04 ottobre 2023

[Nuova versione del modulo di controllo dichiarazioni IRAP 2023\(IRA23\)](#)

04 ottobre 2023

[Nuova versione del modulo di controllo dichiarazioni Redditi Società di capitali 2023\(RSC23\)](#)

RUSSO ANDREA

Suggerimenti

Notifiche

Sicurezza

Strumenti

Suggerimenti

Per consultare i dati fiscali: [Cassetto fiscale](#).

Per consultare i dati catastali e ipotecari: [Consultazioni ipo-catastali](#).

Per abilitare una persona di tua fiducia ad utilizzare per te i servizi online: [Autorizza soggetti terzi](#).

Per consultare deleghe e contatti: [Profilo utente](#).

Per presentare documenti e istanze: [Consegna documenti e istanze](#).

Servizi più richiesti

Servizi

Cassetto fiscale

Ricerca ricevute

Fatturazione elettronica

Consultazione dati catastali

CIVIS

Ricevute e altre comunicazioni dell'Agenzia

Contratti di locazione

Informazioni anagrafiche

Gestione modelli 730-4 (riservato ai sostituti...)

Cup - Prenotazione Appuntamenti

Comunicazioni opzioni per interventi edilizi ...

Dichiarazione precompilata



Entratei

Cambia Utenza

Esci

Home Servizi Profilo utente Assistenza tecnica

Ti trovi in: [Servizi](#) / Fatture e corrispettivi

## Fatture e corrispettivi

### Le tue fatture

In questa sezione potrai consultare (ed effettuare il download) delle fatture elettroniche relative ai tuoi acquisti in qualità di consumatore finale (fatture intestate al tuo codice fiscale).

**ATTENZIONE:** per poter usufruire del servizio di consultazione e download devi preventivamente comunicare la tua volontà di aderire al servizio stesso: clicca su "Accedi" per procedere.

A seguito della pubblicazione del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 433608/2022 del 24 novembre 2022, l'Agenzia memorizza i file delle fatture elettroniche fino al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione di riferimento ovvero fino alla definizione di eventuali giudizi, a prescindere dall'adesione all'accordo di consultazione delle fatture elettroniche o dei loro duplicati informatici da parte dei soggetti interessati.

Accedi

### Fatture e corrispettivi

In questa sezione, riservata a chi è titolare di una partita IVA puoi:

- **consultare lo stato delle tue istanze per i contributi a fondo perduto**
- generare, trasmettere e conservare le fatture elettroniche (verso PA e verso clienti privati)
- aderire all'accordo di consultazione delle fatture elettroniche emesse e ricevute in qualità di soggetto IVA
- consultare i dati delle fatture elettroniche emesse e ricevute in qualità di soggetto IVA
- registrare l'indirizzo telematico dove ricevere le fatture elettroniche
- generare e trasmettere i dati delle fatture (emesse e ricevute) all'Agenzia delle entrate
- trasmettere i dati delle comunicazioni periodiche IVA
- memorizzare e trasmettere i dati dei corrispettivi
- censire e attivare i dispositivi, ottenere i certificati da inserire negli stessi, per la memorizzazione e trasmissione telematica sicura dei dati dei corrispettivi
- monitorare lo stato della trasmissione e visualizzare/scaricare le ricevute relative ai file trasmessi e/o ricevuti

Accedi



## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Benvenuto, Andrea Russo (RSSNDR78M03F158Y)

Stai operando sulla **partita IVA 06264741213**.

### Servizi disponibili

Disponibile un nuovo servizio per la consultazione massiva dei dati di sintesi, con anche gli esiti di validazione, delle fatture elettroniche emesse e ricevute per il tramite dell'Ufficio tributario di San Marino

[Informativa relativa all'uso dei dati forniti nell'ambito dei servizi presenti nel Portale "Fatture e Corrispettivi" e ai diritti riconosciuti dal Regolamento UE 2016/679 e dal d.lgs. n. 196 del 30 Giugno 2003 in materia di protezione dei dati](#)

#### Contributo a fondo perduto

[Servizi per compilare e trasmettere l'istanza](#)

#### Corrispettivi

Servizi per "la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi" in base a quanto previsto dal Digs.127/2015 - art. 2.

#### Fatturazione elettronica e Conservazione

Servizi per generare, trasmettere e conservare le **fatture** in base a quanto previsto dal Digs.127/2015 - art.1, comma 1

[Registrazione dell'indirizzo telematico dove ricevere tutte le fatture elettroniche](#)

[Fatturazione elettronica e Conservazione](#)

[Censimento dei canali abituali di trasmissione](#)

#### Comunicazioni IVA

[Comunicazioni periodiche IVA](#)



Home fatturazione Generazione Trasmissione Conservazione

## Generazione

### Crea nuovo file

Seleziona il tipo di fattura:

→ [Fattura ordinaria](#) ?

→ [Fattura semplificata](#) ?

→ [Fattura PA](#) ?

### Riprendi ultimo file

Crea una nuova fattura a partire dall'ultima che hai compilato o completa una fattura parzialmente generata

→ [Riprendi ultimo file](#) ?

### Importa da file XML

Importa una fattura, anche se compilata parzialmente, in formato XML.

Nessun file selezionato

## Trasmissione

Scegli il file dal tuo computer e invialo al Sistema Ricevente.

→ [Invia il file](#)

## Conservazione

Conserva le tue fatture elettroniche o richiedi l'esibizione delle fatture che hai inviato al sistema di conservazione.

→ [Accedi alla sezione conservazione](#)



ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Fattura ordinaria



I miei dati

[Info&assistenza](#)

**Identificativi fiscali**

**Partita IVA:\*** IT 0 [redacted] **Codice fiscale:** 02 [redacted]

**Denominazione:** SOCIETA' IRREPERIBILE SRL

**Nome:** [redacted] **Cognome:** [redacted]

**Regime fiscale prevalente:\*** Ordinario

**Indirizzo:\*** VIA ROSSI **Numero civico:** 1

**CAP:\*** 00123 **Comune:\*** ROMA **Provincia:** Roma

**Nazione:\*** Italia

[Salva i miei dati](#) [Pulisci i miei dati](#)

**Altri dati:**

- Identificativi fiscali
- Titolo
- Codice EORI
- Albo professionale
- Stabile organizzazione
- Iscrizione REA
- Contatti
- Riferimento amministrazione
- Rappresentante fiscale
- Terzo intermediario o Soggetto emittente
- Soggetto emittente
- Gruppo Iva





## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

[Salva i miei dati](#) [Pulisci i miei dati](#)

### Terzo intermediario o Soggetto emittente Elimina

**Partita IVA:\***   **Codice fiscale:**

**Denominazione:**

**Nome:**  **Cognome:**

**Titolo:**  **Codice EORI:**  ?

### Soggetto emittente Elimina

**Soggetto emittente:**  ?

**Attenzione:** impostare nella sezione "I miei dati" i dati del cedente/prestatore per conto del quale si sta emettendo fattura

**Identificativi fiscali**

- Titolo
- Codice EORI
- Albo professionale
- Stabile organizzazione
- Iscrizione REA
- Contatti
- Riferimento amministrazione
- ~~Rappresentante fiscale~~
- Terzo intermediario o Soggetto emittente
- Soggetto emittente
- Gruppo Iva

[Vai a Cliente →](#)

[Torna a Generazione](#)



ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Cliente



[Rubrica](#) [Info&assistenza](#) [QR code](#)

**Identificativi fiscali**

Partita IVA:  Codice fiscale:

[Recupero Dati Anagrafici e di Registrazione ?](#)

Denominazione:

Nome:  Cognome:

Indirizzo:\*  Numero civico:

CAP:\*  Comune:\*  Provincia:

Nazione:\*

Codice destinatario:\*  PEC destinatario:

[Pulisci dati](#) [Salva Cliente](#)

**Altri dati:**

- Identificativi fiscali
- Titolo
- Codice EORI
- Stabile organizzazione
- Rappresentante fiscale

[← Torna a I miei dati](#)

[Vai a Dati della fatture →](#)



## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



[I miei dati](#)



[Cliente](#)



**Dati della fattura**



[Verifica dati](#)

[Info&assistenza](#)

### Dati della fattura

Tipo documento:*	Regime fiscale valido per la fattura che si sta generando:	
<input type="text" value="Fattura"/>	<input type="text"/>	
Numero documento:*	Data documento:*	Divisa:*
<input type="text" value="ES.IMM. 09/2023"/>	<input type="text" value="18/07/2023"/>	<input type="text" value="EUR"/>

### Beni e servizi

[+ Aggiungi](#)

Linea	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale	Aliquota IVA	Natura	Dettaglio	Modifica	Elimina
1	Fattura emessa Professionista Delegato art. 591 bis cpc ris. Agenzia Entrate 158E del 11.11.2005, 62E del 16.05.2006, 105E del 21.04.2009, in nome e per conto della Società debitrice esecutata [redacted] aggiudicazione [redacted] Lotto 3, in corso di emissione decreto di trasferimento, box auto sito in Roma [redacted] [redacted] terra censito catastalmente al foglio [redacted] nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. [redacted] presso il Tribunale di Roma, IV Sezione Esecuzioni Immobiliari.	1,00	24.750,00	24.750,00	10%		<a href="#">Dettaglio</a>	<a href="#">Modifica</a>	<a href="#">Elimina</a>

### Altri dati:

- Beni e servizi
- Riepilogo importi per aliquota
- Dati ritenuta
- Dati bollo
- Dati cassa previdenziale
- Sconto maggiorazione
- Causale
- Articolo 73
- Dati ordine acquisto
- Dati contratto
- Dati convenzione
- Dati ricezione
- Dati fatture collegate
- Dati SAL



## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Riepilogo importi per aliquota

Aliquota IVA	Natura	Imponibile	Imposta	Spese accessorie	Arrotondamento	Esigibilità IVA	Rif. normativo
10%		24.750,00	2.475,00	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	IVA ad esigibilità imr ▼	<input type="text"/>

L'importo totale documento calcolato automaticamente dal sistema è: **27.225,00**

Attenzione: per riportare in fattura questa informazione occorre valorizzare il campo sottostante **Importo totale documento**

Importo totale documento:

?

Arrotondamento:

?

Dati ordine acquisto

Dati contratto

Dati convenzione

Dati ricezione

Dati fatture collegate

Dati SAL

Dati DDT

Dati trasporto

Fattura principale

Dati veicoli

Dati pagamento

Allegato

[← Torna a Cliente](#)

[Vai a Verifica dati →](#)



## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Fattura ordinaria



### Verifica dati

 [Info&assistenza](#)

[Espandi tutte le voci](#) [Comprimi tutte le voci](#)

Tipo documento:	Fattura	<a href="#">Modifica</a>
Numero documento:	ES.IMM. 09/2023	
Data documento:	18/07/2023	
Divisa:	EUR	

### ▼ I miei dati

Partita IVA:	IT [REDACTED]	<a href="#">Modifica</a>
Codice fiscale:	[REDACTED]	
Denominazione:	SOCIETA' IRREPERIBILE SRL	
Regime fiscale prevalente:	Ordinario	
<b>Sede</b>		
Indirizzo:	VIA ROSSI	
Numero civico:	1	
CAP:	00123	
Comune:	ROMA	
Provincia:	Roma	
Nazione:	Italia	



## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Terzo intermediario o Soggetto emittente

Partita IVA: IT 0 [REDACTED]  
Codice fiscale: RSSNDR78M03F158Y  
Nome: RUSSO  
Cognome: ANDREA  
Titolo: DOTT.  
Codice EORI: IT [REDACTED]

Soggetto emittente: Terzo

### ▼ Cliente

Partita IVA: IT 0 [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Denominazione: AGGIUDICATARIO S.R.L.

#### Sede

Indirizzo: VIA BIANCHI  
Numero civico: 8  
Provincia: Roma  
Nazione: Italia

Codice destinatario: 5RU082D

[✎ Modifica](#)



## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Terzo intermediario o Soggetto emittente

Partita IVA: IT 0 [REDACTED]  
Codice fiscale: RSSNDR78M03F158Y  
Nome: RUSSO  
Cognome: ANDREA  
Titolo: DOTT.  
Codice EORI: IT [REDACTED]

Soggetto emittente: Terzo

### ▼ Cliente

Partita IVA: IT 0 [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Denominazione: AGGIUDICATARIO S.R.L.

[Modifica](#)

#### Sede

Indirizzo: VIA BIANCHI  
Numero civico: 8  
CAP: 00123  
Comune: ROMA  
Provincia: Roma  
Nazione: Italia

Codice destinatario: 5RU082D



### ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

▼ Beni e servizi

[Modifica](#)

Linea	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale	Aliquota IVA	Natura	Dettaglio
1	Fattura emessa Professionista Delegato art. 591 bis cpc ris. Agenzia Entrate 158E del 11.11.2005, 62E del 16.05.2006, 105E del 21.04.2009, in nome e per conto della Società debitrice eseguita [redacted] aggiudicazione [redacted] lotto 3, in corso di emissione decreto di trasferimento, box auto sito in Roma [redacted] via [redacted] n. [redacted], piano terra censito catastalmente al foglio [redacted] nell'ambito della procedura esecutiva [redacted] Tribunale di Roma, IV Sezione Esecuzioni Immobiliari.	1,00	24.750,00	24.750,00	10%		<a href="#">Dettaglio</a>

▼ Riepilogo importi per aliquota

[Modifica](#)

Aliquota IVA	Natura	Imponibile	Imposta	Spese accessorie	Arrotondamento	Esigibilità IVA	Rif. normativo
10%		24.750,00	2.475,00			IVA ad esigibilità immediata	

▼ Altri dati

[Modifica](#)

**i** Nessun dato inserito

▼ Allegato

[Modifica](#)

**i** Nessun allegato inserito

▼ Dati trasmissione

Id trasmittente: IT RSSNDR78M03F158Y



### ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

▼ Beni e servizi

[Modifica](#)

Linea	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale	Aliquota IVA	Natura	Dettaglio
1	Fattura emessa Professionista Delegato art. 591 bis cpc ris. Agenzia Entrate 158E del 11.11.2005, 62E del 16.05.2006, 105E del 21.04.2009, in nome e per conto della Società debitrice eseguita [redacted] aggiudicazione [redacted] lotto 3, in corso di emissione decreto di trasferimento, box auto sito in Roma [redacted] via [redacted] n. [redacted], piano terra censito catastalmente al foglio [redacted] nell'ambito della procedura esecutiva [redacted] Tribunale di Roma, IV Sezione Esecuzioni Immobiliari.	1,00	24.750,00	24.750,00	10%		<a href="#">Dettaglio</a>

▼ Riepilogo importi per aliquota

[Modifica](#)

Aliquota IVA	Natura	Imponibile	Imposta	Spese accessorie	Arrotondamento	Esigibilità IVA	Rif. normativo
10%		24.750,00	2.475,00			IVA ad esigibilità immediata	

▼ Altri dati

[Modifica](#)

**i** Nessun dato inserito

▼ Allegato

[Modifica](#)

**i** Nessun allegato inserito

▼ Dati trasmissione

Id trasmittente: IT RSSNDR78M03F158Y



## ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ▼ Dati trasmissione

Id trasmittente: IT RSSNDR78M03F158Y  
Progressivo invio: 0  
Formato trasmissione: FPR12

Importo totale documento: 27.225,00  
Arrotondamento:

[Modifica](#)

Conferma

Salva XML

Visualizza PDF

Sigilla

Invia



**ADEMPIMENTI FISCALI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

██████████ S.r.l. ██████████ - C.F. ██████████  
P.IVA ██████████ 8 (IT)

Regime fiscale: Ordinario

Sede: Via ██████████ 7 Roma (RM - IT)

Terzo intermediario: ANDREA, DOTT.RUSSO - C.F. RSSNDR78M03F158Y - P.IVA 06264741213  
(IT) - ██████████  
Fattura emessa da soggetto terzo

*Cessionario/committente*  
**Fattura** ██████████ S.R.L. - C.F. ██████████  
**Numero: ES.IMM. 09/2023** ██████████ (IT)  
**18.07.2023** Sede: ██████████

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Sconto/Magg. Ritenuta I.V.A.	Importo
Fattura emessa Professionista Delegato art. 591 bis cpc ris. Agenzia Entrate 158E del 11.11.2005, 62E del 16.05.2006, 105E del 21.04.2009, in nome e per conto della Società debitrice eseguita ██████████ ██████████ aggiudicazione 2 ██████████ Lotto 3, in corso di emissione decreto di trasferimento, box auto 1 sito in Roma ██████████ n. ██████████ e ██████████ i ██████████ catastralmente ██████████ 1659, sub. 6, nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. ██████████ pendente presso il Tribunale di Roma, IV Sezione Esecuzioni Immobiliari.	1,00	24.750	10,00%	24.750,00