

## Obblighi di fatturazione e versamento IVA per i Professionisti Delegati nelle procedure esecutive immobiliari

### Riferimenti Agenzia delle Entrate:

- Risoluzione n.158/E del 2005
- Risoluzione n.62 /E del 2006
- Risoluzione 105/E del 2009

Studio n.25 e 142 del 2006 del Consiglio Nazionale del Notariato

### Conclusioni:

Il Professionista Delegato, per l’Agenzia delle Entrate, deve emettere la fattura in nome e per conto del contribuente e deve versare l’IVA entro il giorno 16 del mese successivo alla data del versamento del saldo prezzo, *e quindi non quello della firma del decreto di trasferimento*, mediante modello di versamento F24.

Il delegato trasmetterà alla società esecutata la fattura ed il relativo versamento effettuato per i successivi adempimenti contabili e dichiarativi.

Sia il Notariato che altra dottrina non condividono questo “obbligo” previsto dall’Agenzia delle Entrate a carico del Professionista Delegato, perché la ritengono una “forzatura” della stessa Agenzia per salvaguardare gli introiti IVA.

In tema di sanzioni, mentre l’Agenzia propende nel ritenere sanzionabile anche il Delegato in caso di violazioni o di errori nell’emissione della fattura e nel versamento dell’imposta, il Notariato esclude da sanzioni il Professionista Delegato che non si “sostituisce” quale soggetto passivo d’imposta all’esecutato, quest’ultimo quindi responsabile di qualsiasi violazione effettuata.

## Regime IVA nelle cessioni di fabbricati

### TRATTAMENTO IVA delle CESSIONI di FABBRICATI

<b>IMMOBILI</b>	<b>REGIME IVA</b>
<b>Cessioni di immobili ad uso abitativo</b>	Sono esenti da <b>Iva</b> , tranne le cessioni dei fabbricati da parte delle imprese di costruzione o di ristrutturazione entro 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero anche successivamente se, entro tale termine, i fabbricati sono stati locati per un periodo di almeno 4 anni in attuazione di programmi di <b>edilizia</b> convenzionata.
<b>Cessioni di immobili strumentali</b>	Sono esenti da <b>Iva</b> , tranne: le cessioni compiute entro 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici o dalle imprese che hanno eseguito su tali beni dei lavori di ristrutturazione <b>edilizia</b> ; le cessioni compiute nei confronti di soggetti <b>Iva</b> , che svolgono, in via esclusiva o prevalente, delle attività, che danno il diritto alla detrazione dell' <b>Iva</b> in percentuale pari o inferiore al 25%; le cessioni compiute verso cessionari privati e, da ultimo, le cessioni in cui il cedente esercita, nell'atto di cessione, l'opzione per l'applicazione dell' <b>Iva</b> .

Cessioni di immobili strumentali: <b>quadro</b> di sintesi				
Data effettuazione	Cessionario "privato"	Cessionario soggetto <b>Iva</b> con detrazione superiore al 25%	Cessionario soggetto <b>Iva</b> con detrazione fino al 25%	Imposte di registro e ipocatastali
1) Fabbricati ceduti da impresa che li ha costruiti o ristrutturati entro 4 anni dalla fine dei lavori				Imposta di registro fissa: Euro <b>168</b> .  Imposte ipocatastali pari al <b>4%</b> .  Riduzione alla metà se intervengono fondi immobiliari chiusi o imprese di locazione finanziaria, banche o intermediari finanziari, limitatamente agli acquisti ed al riscatto di fabbricati da concedere o concessi in leasing.
Fino al 30.9.2007	Fattura con <b>addebito di Iva</b>	Fattura con <b>addebito di Iva</b>		
Dall'1.10.2007 al 29.2.2008				
Dall'1.3.2008				
2) <b>Fabbricati ceduti da impresa che li ha costruiti o ristrutturati decorsi oltre 4 anni dalla fine dei lavori, o ceduti da impresa non costruttrice/ristrutturatrice</b>				
Fino al 30.9.2007	Fattura con <b>addebito Iva</b>	Operazione esente, o su opzione del cedente, fattura con addebito di <b>Iva</b>	Fattura con <b>addebito di Iva</b>	
Dall'1.10.2007 al 29.2.2008		Operazione esente, o su opzione del cedente, cessione imponibile in <b>reverse charge</b>	Fattura con <b>addebito di Iva</b>	
Dall'1.3.2008		Operazione esente, o su opzione del cedente, cessione imponibile in <b>reverse charge</b>	Cessione imponibile in <b>reverse charge</b>	
Note: <b>Fabbricati strumentali</b> : tutti quelli dei gruppi catastali B, C, D, E e della categoria A/10. <b>Immobili ristrutturati</b> : fabbricati su cui sono stati eseguiti, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di recupero di cui all'art. 31, lett. c), d), e), L. 5 agosto 1978, n. 457. <b>Data effettuazione</b> : stipula del rogito di compravendita o importo di acconti percepiti anteriormente alla data di stipula (art. 6 D.P.R. 633/1972).				

**Dott. Antonio Griner**