



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 26/11/2001 n. 193

Oggetto:

Interpello - Articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212

Sintesi:

La risoluzione, rispondendo ad un'istanza di interpello, fornisce chiarimenti in merito al corretto trattamento tributario, ai fini Iva ed imposta di registro, cui assoggettare le operazioni di vendita all'incanto di beni immobili, oggetto di espropriazione forzata, a carico di una società cooperativa costruttrice degli stessi.

Nel caso in esame, le vendite forzate di immobili effettuate da parte di un Notaio costituiscono cessioni di beni, ai sensi dell'articolo 2, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972, inerenti l'attività d'impresa del debitore esecutato (società cooperativa costruttrice), il quale espleta con carattere di abitualità un'attività di costruzioni e vendita di immobili.

Il relativo prezzo pagato dall'aggiudicatario costituisce l'attribuzione patrimoniale a favore del debitore esecutato e assume natura di corrispettivo, come tale da assoggettare ad Iva all'atto del pagamento, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972, e, conseguentemente, a imposta di registro in misura fissa.

Testo:

Con l'istanza di interpello di cui all'oggetto concernente l'esatta applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, è stato esposto il seguente

Quesito.

Il Notaio M N fa presente di essere stato delegato dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di ... alle operazioni di vendita all'incanto di beni immobili, oggetto di espropriazione forzata, a carico di una società cooperativa costruttrice degli stessi; considerato che tale società non è stata dichiarata fallita, né messa in liquidazione, chiede di conoscere se tali operazioni di vendita siano assoggettabili ad Iva, ovvero ad imposta di registro in misura proporzionale.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente.

L'istante ritiene che, nell'ipotesi di vendita di immobili a seguito di esecuzione forzata, la cessione è effettuata dal Giudice delle esecuzioni e non dall'imprenditore nell'esercizio dell'impresa, con la conseguenza che tali vendite, in mancanza del profilo soggettivo per l'applicazione dell'Iva, siano da sottoporre ad imposta di registro in misura proporzionale.

Parere dell'Agenzia delle Entrate.

L'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972 definisce, in linea generale, il concetto di cessioni di beni, stabilendo, al primo comma, che costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà, ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere.

Nel fornire la nozione di cessione di beni il legislatore non ha fatto riferimento ad uno specifico tipo negoziale previsto dal codice civile, ma ha adottato un'ampia formula definitoria, suscettiva di ricomprendere tutti gli atti che comportano, come effetto giuridico, un

trasferimento della proprietà di beni di ogni genere (ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento) a titolo oneroso.

In tale ampia nozione rientrano, pertanto, non soltanto le figure negoziali tipiche di diritto privato, ma tutti gli atti giuridici che producono il sopra indicato effetto giuridico, ivi compresi gli atti autoritativi della Pubblica Amministrazione, come espropriazione e requisizione in proprietà, nonché gli atti giurisdizionali come le vendite forzate e le sentenze che importano trasferimento di proprietà o costituzione di diritti reali di godimento.

In particolare, per le vendite giudiziarie la soppressa Direzione generale tasse e imposte indirette sugli affari, con telegramma n. 562739 del 10 febbraio 1973, ha chiarito che le stesse sono da assoggettare ad Iva allorquando riguardino beni provenienti da imprese; in seguito, con la circolare n. 6 del 17 gennaio 1974, ha dettato gli adempimenti contabili che, al riguardo, gli incaricati delle vendite giudiziarie devono osservare.

In giurisprudenza, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 7528 del 12 agosto 1997, ha ulteriormente precisato che le vendite forzate costituiscono cessioni di beni agli effetti dell'Iva, poiché l'articolo 2, primo comma, citato non distingue "... (omissis) ... fra la natura volontaria o coattiva del trasferimento che, nella specie, è peraltro a titolo derivativo, traducendosi nella trasmissione dello stesso diritto vantato dal debitore esecutato ... (omissis) ...".

Accertata la rilevanza oggettiva delle vendite forzate, è necessario, inoltre, ai fini dell'imposizione Iva, che tali cessioni siano effettuate nell'esercizio d'impresa, ovvero che il debitore esecutato sia qualificato come soggetto passivo d'imposta e che i beni siano inerenti l'attività esercitata dallo stesso.

Al riguardo, non rileva la circostanza che le operazioni di vendita siano effettuate coattivamente, con l'intervento del Giudice delle esecuzioni, in considerazione del fatto che tali cessioni dispiegano i loro effetti giuridici ed economici direttamente sul patrimonio dell'imprenditore esecutato, che è e resta il soggetto passivo d'imposta.

Per le considerazioni sopra esposte, e con riferimento al caso prospettato, la scrivente ritiene che le vendite forzate di immobili effettuate dal Notaio istante costituiscono cessioni di beni, ai sensi dell'articolo 2, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972, inerenti l'attività d'impresa del debitore esecutato (società cooperativa costruttrice), il quale espleta con carattere di abitualità un'attività di costruzioni e vendita di immobili.

Il relativo prezzo pagato dall'aggiudicatario costituisce l'attribuzione patrimoniale a favore del debitore esecutato e assume natura di corrispettivo, come tale da assoggettare ad Iva all'atto del pagamento, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972, e, conseguentemente, a imposta di registro in misura fissa.

La risposta di cui alla presente risoluzione, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione regionale per la ..., viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art.4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.