IL CUSTODE GIUDIZIARIO E LA FISCALITA’

dott. Renzo Radicioni

Il custodo ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

Non si modifica la titolarità del diritto di proprietà

Il debitore è impedito di disporre dei beni e dei frutti che derivano dal loro godimento

Il custode agisce sostanzialmente in sostituzione del debitore

E' al debitore che devono essere riferiti tutti gli obblighi e i diritti derivanti dai contratti di locazione

ADCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

PRINCIPIO DI ALTERNATIVITA'

Per evitare la doppia imposizione, è previsto il principio di alternatività tra I.V.A. e imposta di registro.

Se un atto è soggetto ad I.V.A., l'imposta di registro si applica in misura fissa.

L'art. 40, comma 1*bis* T.U.R. (D.P.R. 26.04.1986 n. 131) dispone che alle locazioni di immobili strumentali si applica l'imposta proporzionale di registro, ancorché soggette all'I.V.A.

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

IPOTESI DI REGISTRAZIONE IN CASO D'USO

Ai sensi dell'art. 2-bis della Tariffa, Parte II, allegata al TUR la registrazione in caso d'uso permane esclusivamente per i contratti di locazione ed affitto di beni immobili che abbiano congiuntamente le seguenti caratteristiche:

1. siano stati redatti con scrittura privata non autenticata o stipulati verbalmente;

2. abbiano una durata non superiore a trenta (30) giorni complessivi nell'anno.

Per stabilire la durata del contratto occorre "far riferimento al rapporto di locazione e di affitto dell'immobile intercorso nell'anno con lo stesso locatario e affittuario" (Circolare n. 12/E del 16 gennaio 1998).

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

TIPI DI CONTRATTO

Tipo	Come funziona
Canone libero	Il contratto dura 4 anni + 4 di rinnovo Il canone è libero secondo gli accordi tra proprietario e inquilino
Canone concordato	Il contratto dura 3 anni + 2 di rinnovo automatico Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.
Canone concordato per studenti universitari	La durata del contratto varia da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni con rinnovo automatico. Il conduttore (inquilino) deve essere iscritto a un corso di laurea, di perfezionamento o di specializzazione in un Comune diverso da quello d'appartenenza.

ADCA Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con unida MEDAlics ZUCCHETTI

LOCAZIONE IMMOBILI ABITATIVI

Il pagamento dell'imposta avviene per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo – minimo 67 euro)

Deposito cauzionale versato dall'inquilino ➔ non è dovuta l'imposta di registro.

Garanzia prestata da un terzo estraneo al rapporto di locazione ➔ dovuta l'imposta nella misura dello 0,50%.

ADCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

LOCAZIONE IMMOBILI ABITATIVI

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale l'imposta può essere assolta, alternativamente:

a) con frequenza annuale
b) in un'unica soluzione per l'intera durata.

L'imposta relativa alla prima annualità è soggetta al minimo di 67 euro. L'imposta sulle annualità successive non è soggetta al minimo.

Per i contratti di locazione a «canone concordato», riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni «ad elevata tensione abitativa» è prevista la riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro.

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

LOCAZIONE IMMOBILI ABITATIVI

CEDOLARE SECCA

Pagare la “cedolare secca” in modo da non pagare l’imposta di registro e di bollo alla registrazione (da effettuare con il modello 69 o con il modello SIRIA) del contratto di locazione (o alla sua proroga o risoluzione) e di non far confluire i canoni tassati con l’imposta sostitutiva nella determinazione del reddito complessivo rilevante ai fini IRPEF.

LOCAZIONE IMMOBILI STRUMENTALI

per natura, effettuati da **soggetti passivi IVA**

1%
Canone annuo

- *esente I.V.A. ex art. 10, comma 1 n. 8 D.P.R 633/72*

- *se optano per imponibilità I.V.A. 22%*

per natura, **negli altri casi**

2%
Canone annuo

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154

Milano PerCorsi

in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE *RISARCIMENTO*

Natura risarcitoria del danno derivante dal mancato utilizzo del bene (Circ. 9.7.2007 n. 43/E)

Imposta di registro 3% ai sensi dell'art. 9, Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE *LOCAZIONE*

Le somme corrisposte hanno natura di canoni di locazione

Imposta di registro 2% ai sensi del'art. 5 Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Imposta di registro 2% ai sensi del'art. 5 Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

CIRCOLARE 14/E del 17 giugno 2019

Richiama la Risoluzione 158/E del 11 novembre 2005

«di norma l'obbligo della fatturazione grava sul soggetto passivo Iva, si è, tuttavia, del parere che nella fattispecie in esame **il custode giudiziario sia obbligato ad emettere tale documento in sostituzione del contribuente**, essendo tale formalità strettamente **funzionale alla riscossione dei canoni locatizi**, che, come si è sopra evidenziato, rientra tra i compiti fondamentali del custode, tenuto a provvedere anche alla conservazione dei frutti del bene pignorato. Ne consegue che, oltre all'importo del tributo incassato, *il custode è tenuto a trasmettere copia della fattura alla società esecutata, che provvederà, entro quindici giorni dal ricevimento, alla registrazione del documento e agli altri adempimenti prescritti dalle norme che disciplinano l'applicazione del tributo*. Tuttavia, **in tutti i casi in cui non sia possibile rimettere il relativo importo al soggetto esecutato**, come, ad esempio, nell'ipotesi in cui lo stesso si renda irreperibile, **il custode giudiziario è tenuto a corrispondere direttamente il tributo all'amministrazione finanziaria**».

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

Se il debitore esecutato si renda irreperibile, il custode deve emettere la fattura in sostituzione del contribuente

1° caso *Contribuente reperibile*

Il custode trasmette la fattura al contribuente → Il contribuente la registra entro 15 giorni dal ricevimento → L''IVA viene versata mediante F24, utilizzando gli ordinari codici tributo

2° caso *Contribuente irreperibile*

Il custode trasmette la fattura al contribuente → L'IVA viene versata dal custode mediante F24

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

CIRCOLARE 14/E del 17 giugno 2019

Richiama la Risoluzione 158/E del 11 novembre 2005

Il professionista delegato, deputato ad emettere fattura elettronica attraverso il Sistema di Interscambio, dovrà:

a. inserire nel campo “cedente/prestatore” i dati del soggetto esecutato;

b. valorizzare il campo “Soggetto emittente” con “TZ (Terzo)” senza compilare la sezione “Terzo intermediario o Soggetto emittente” (il professionista delegato 43 agisce, come detto, per conto di un altro soggetto);

c. inviare una copia (analogica o informatica) della fattura all’esecutato.

ADCA Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice C.F. 97793190154
Milano PerCorsi
in collaborazione con unida MEDAlics Centro di Ricerca ZUCCHETTI Software Giuridico

CIRCOLARE 14/E del 17 giugno 2019

Obbligo di conservazione sostitutiva

L'Agenzia delle Entrate non ha fornito nessuna indicazione specifica a proposito dell'obbligo di conservazione sostitutiva del documento in formato elettronico.

Si desume pertanto, che l'obbligo continui a gravare sul soggetto passivo esecutato.

FATTURA IN NOME E PER CONTO

FATTURE E CORRISPETTIVI

INFORMAZIONI

Che cos'è

Modello delega

FAQ - Risposte alle domande più frequenti

Normativa e prassi

SERVIZI

Accedi ai servizi

Software di compilazione Fattura Elettronica

Software di compilazione Esterometro e Corrispettivi giornalieri (fase transitoria)

Specifiche tecniche

Software di compilazione Fattura Elettronica

Scarica il software

Versione Software: 2.0.6 del 01/10/2020

Indipendentemente dal sistema operativo, per eseguire il software selezionare il link Compilazione fattura elettronica.
E' disponibile anche una guida - pdf per l'utilizzo del software.

Quando viene avviata per la prima volta, l'applicazione potrebbe visualizzare la finestra di dialogo Avviso di protezione contenente informazioni sul fornitore del software (Agenzia delle Entrate); considerare affidabile il fornitore di software e selezionare il tasto Esegui per continuare con l'installazione.

Attenzione: istruzioni - pdf in caso di messaggio "Impossibile avviare l'applicazione"

Per avviare l'applicazione successivamente alla prima volta, è sufficiente selezionare il precedente link oppure, esclusivamente sui sistemi operativi Windows, eseguire l'applicazione da Start/Tutti i programmi/Unico on line.

Indipendentemente dal metodo di avvio scelto, l'applicazione si connette al server Web per verificare l'esistenza di una versione più recente del software e, in caso positivo, procede all'eventuale aggiornamento. In tal modo l'utente ha la garanzia di utilizzare sempre l'ultima versione dell'applicazione senza dover eseguire complesse procedure di aggiornamento.

Informazioni

Operazioni preliminari

Per eseguire il software è necessario utilizzare la Java Virtual Machine. Si consiglia di utilizzare sempre la versione più aggiornata disponibile.

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154

Milano PerCorsi

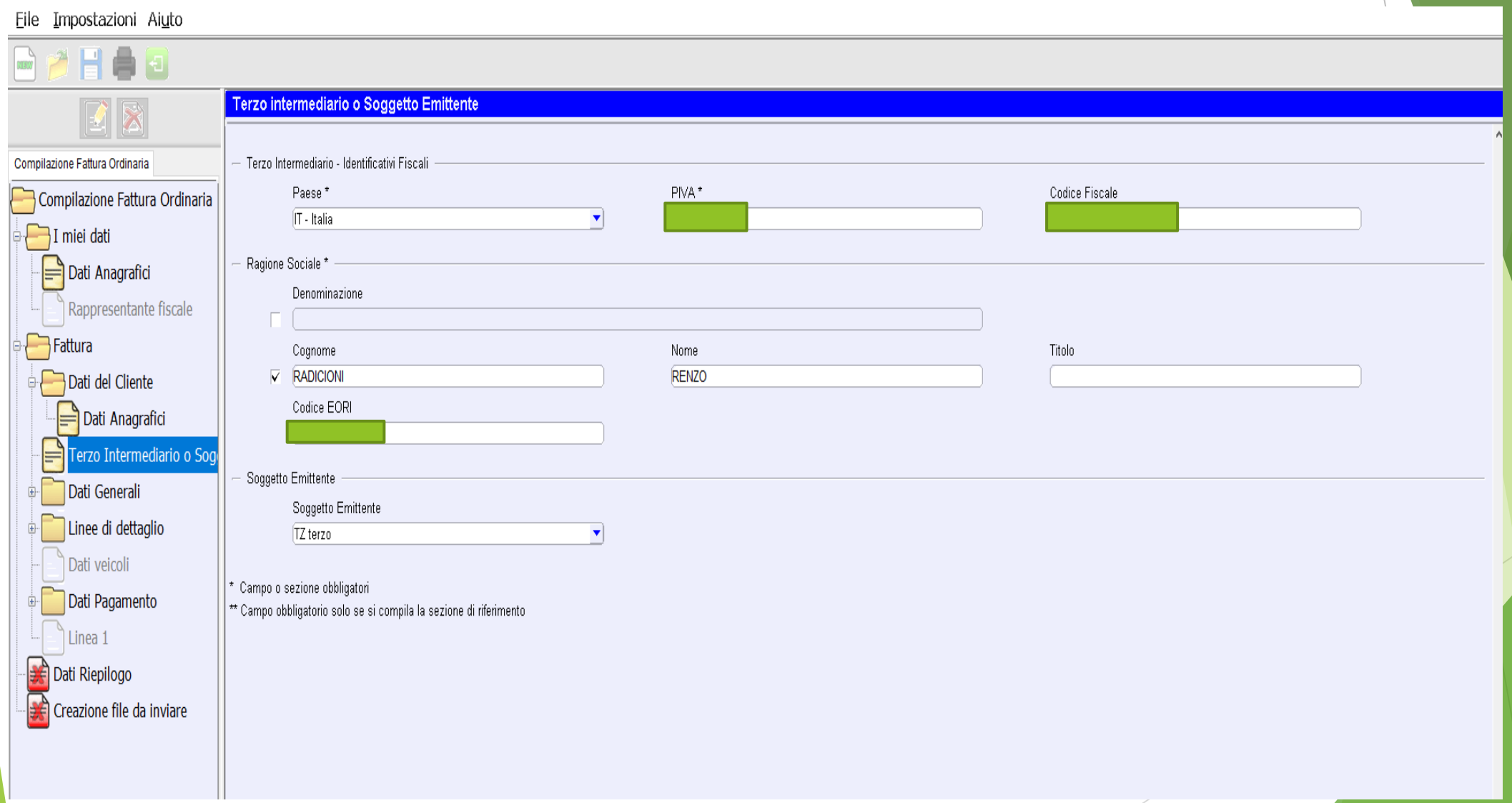
in collaborazione con

unida

MEDAlics Centro di Ricerca

ZUCCHETTI Software Giuridico

FATTURA IN NOME E PER CONTO

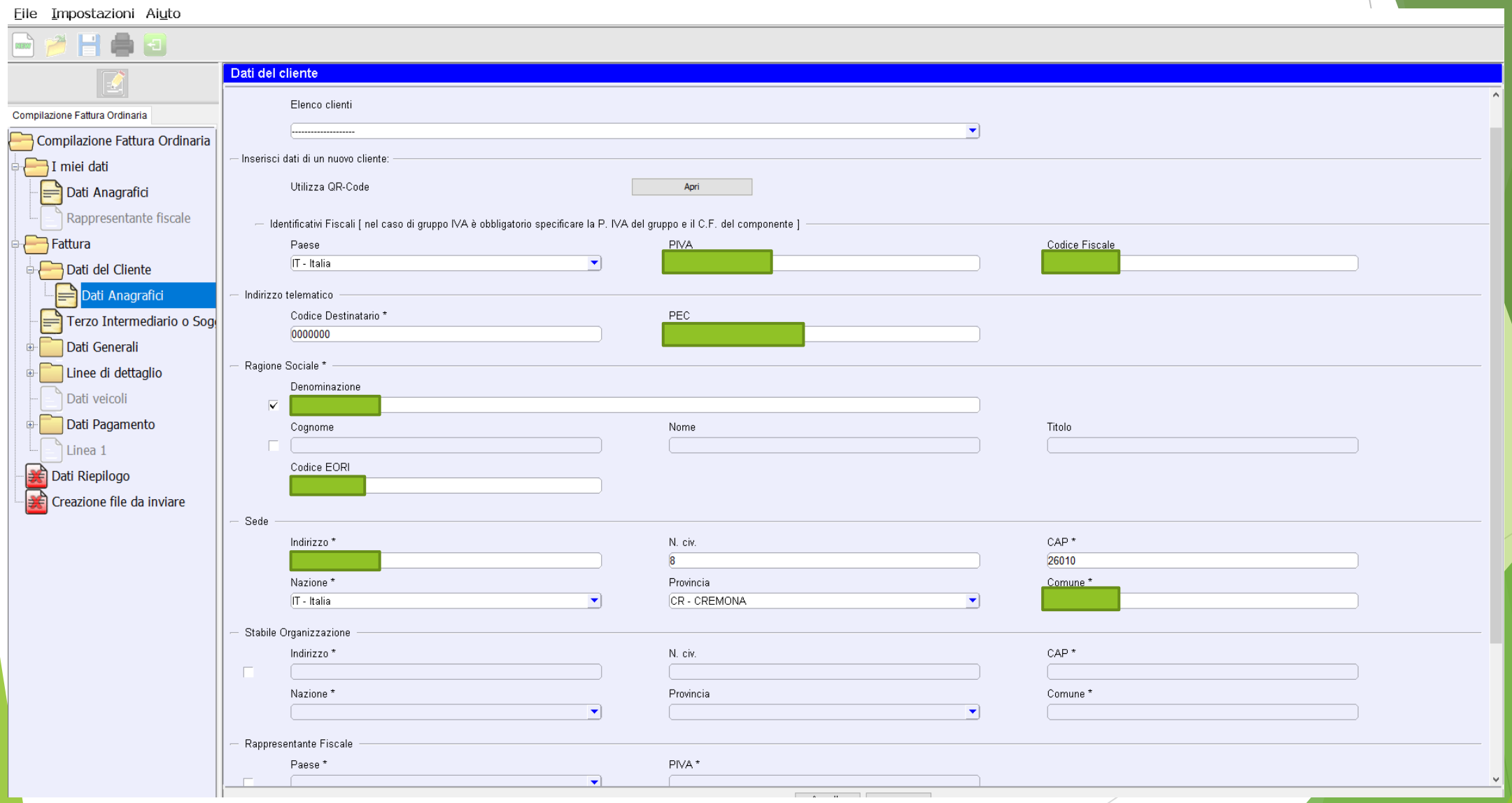


ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi giudiziari
Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154

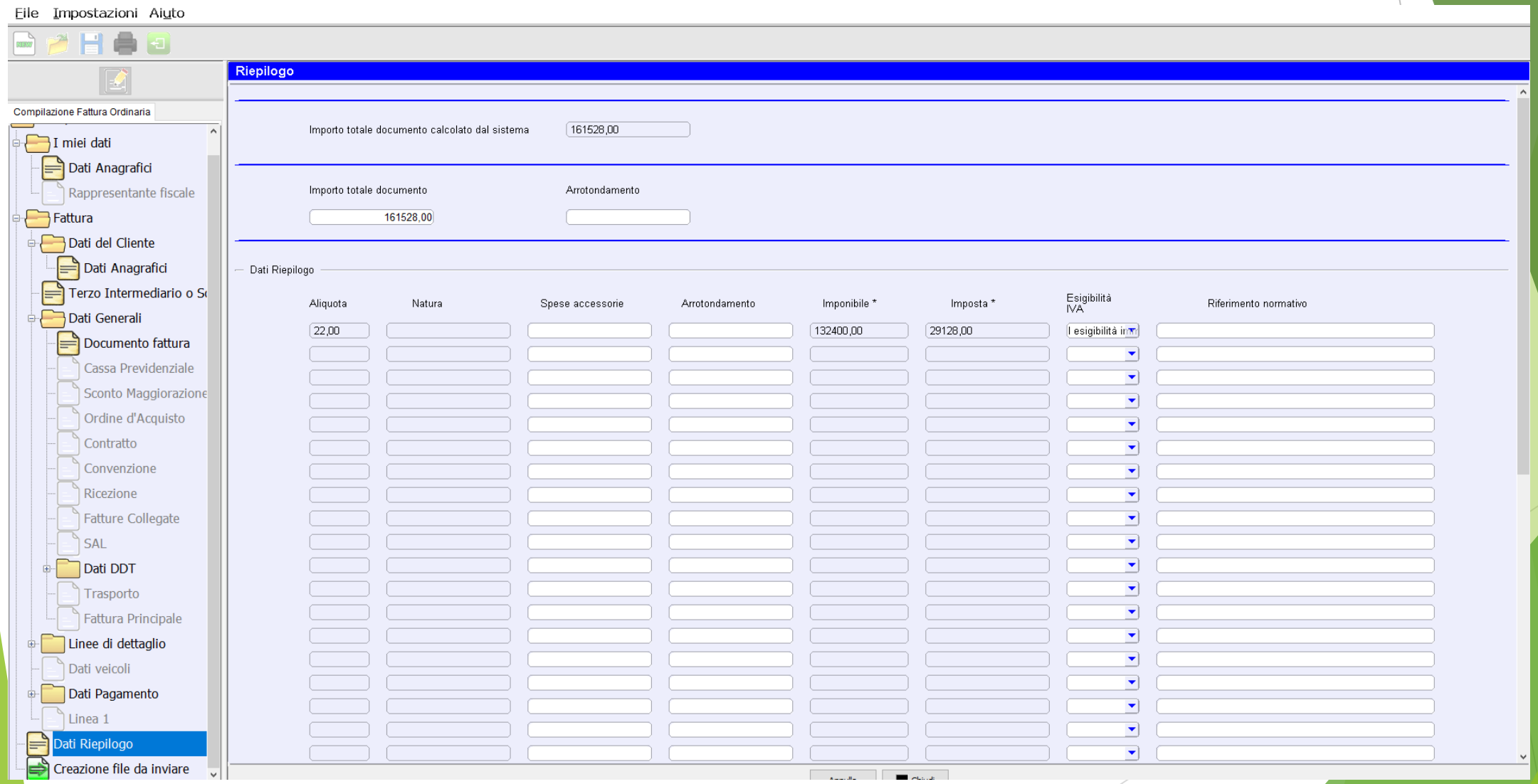
Milano PerCorsi

in collaborazione con
unida
MEDAlics
ZUCCHETTI

FATTURA IN NOME E PER CONTO



FATTURA IN NOME E PER CONTO



ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154

Milano PerCorsi

in collaborazione con

unida

MEDAlics Centro di Ricerca

ZUCCHETTI Software Giuridico

FATTURA IN NOME E PER CONTO

Fattura ordinaria

RADICIONI RENZO - C.F. [redacted] **- P.IVA** [redacted] **(IT)**

Albo: ODCEC (LO) - 234/A - 05.10.2005
Regime fiscale: RF01 Regime Ordinario

Sede: VIA GARIBALDI, 39 - 20070 VIZZOLO PREDABISSI (MI - IT)

Terzo intermediario: RADICIONI RENZO - C.F. [redacted] - P.IVA [redacted] (IT) - C.EORI IT03816900967

Soggetto emittente: Soggetto terzo

Fattura
Numero: 3 03.12.2020

Cessionario/committente
[redacted]

Sede: [redacted]

	Descrizione	*Quantità*	*Prezzo unitario*	*Sconto/Magg.*	*Ritenuta*	*I.V.A.*	*Importo*
1	**BENI COMUNI NON CENSIBILI - FG. 10, MAPP. 7, SUBALTERNI 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 -718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 -**	1,00	132.400,00			22,00%	132.400,00

Dati di riepilogo

Aliquota	*Esigibilità IVA*	*Spese accessorie*	*Arrotondamento*	*Imponibile*	*Imposta*
22,00%	Esigibilità immediata			132.400,00	29.128,00

TOTALE **161.528,00 (EUR)**

ADCA Associazione di Delegati · Custodi giudiziari Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice C.F. 97793190154

Milano PerCorsi

in collaborazione con unida MEDAlics ZUCCHETTI

Agenzia Entrate

Mod. F24

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

DATI ANAGRAFICI

cognome, denominazione o ragione

nome

barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

data di nascita

giorno mese anno

prov.

DOMICILIO FISCALE

comune prov. via e numero civico

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

codice identificativo

SEZIONE ERARIO

	codice tributo	rateazione/regione/prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE – IVA				,	,
RITENUTE ALLA FONTE				,	,
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI				,	,
				,	,
				,	,
				,	,
				,	,
			TOTALE A	, **B**	, +/- **SALDO (A-B)**

codice ufficio codice

Dati anagrafici del debitore esecutato

Codice tributo ordinario

Anno di riferimento della locazione

Iva relativa alla locazione

ADC ACCA
Associazione di Delegati · Custodi Giudiziari Curatori · Commissari · Ausiliari del Giudice
C.F. 97793190154

Milano PerCorsi

in collaborazione con unida

MEDAlics Centro di Ricerca

ZUCCHETTI Software Giuridico

Grazie per l’attenzione prestata