

***GUIDA ALLA REGISTRAZIONE
DECRETI DI TRASFERIMENTO***

PREMESSA

Gli artt. 13 comma 1-bis e 54 comma 2 D.P.R. 131/1986 prevedono che il cancelliere è tenuto a richiedere la registrazione dei decreti di trasferimenti entro 60 giorni dall'emissione e a pagare l'imposta liquidata dall'Ufficio.

Pertanto, limitatamente ai decreti di trasferimento, il cancelliere assume la qualifica di responsabile di imposta al pari di un notaio.

Per evitare il rischio di sanzioni a carico dei cancellieri per mancato rispetto dei termini, l'Agenzia delle Entrate effettua un conteggio preventivo sulla bozza del decreto, trasmessa dal cancelliere o dal professionista delegato (esecuzioni immobiliari) o dal curatore fallimentare (fallimenti).

Per garantire che tale prassi operativa non rappresenti un appesantimento della procedura esecutiva e un aggravio di lavoro per l'Ufficio Finanziario e Giudiziario, occorre semplificare la trasmissione della bozza del decreto e del relativo conteggio preventivo mediante l'utilizzo della posta elettronica.

Altresì, anche la copia del decreto firmata dal Giudice deve essere trasmessa a mezzo posta elettronica.

Di seguito si illustrano i vari passaggi da seguire per la registrazione dei decreti di trasferimento.

1. TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI DECRETO

Il cancelliere o il professionista delegato (per le esecuzioni immobiliari) e il curatore fallimentare (per i fallimenti) trasmettono la richiesta di conteggio preventivo per e-mail, allegando un file pdf contenente la bozza del decreto e gli eventuali allegati.

L'indirizzo di posta elettronica a cui fare l'invio è:

dp.pistoia.utpistoia.attigiudiziari@agenziaentrate.it

Per garantire la corretta tassazione, nel decreto devono essere sempre specificati:

1. Soggetto che subisce il trasferimento coattivo, indicando obbligatoriamente le generalità e il codice fiscale (debitore esecutato o fallito proprietario dell'immobile che subisce l'espropriazione forzata).

Altresì, nel caso di soggetto titolare di partita IVA, deve essere sempre evidenziato:

a. In caso di imprenditore individuale, se trattasi di bene personale (trasferimento fuori campo IVA) ovvero di bene di impresa (trasferimento IVA);

b. In caso di trasferimento IVA, il regime IVA della vendita ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis e 8-ter D.P.R. 633/1972.

2. Soggetto che acquista per effetto del decreto di trasferimento, indicando obbligatoriamente le generalità e il codice fiscale.

Per il soggetto acquirente persona fisica, deve essere specificato se coniugato e in caso positivo il regime patrimoniale dei coniugi.

3. Rappresentazione catastale dei beni oggetto di trasferimento.

Nel caso di terreni deve essere evidenziato l'eventuale vincolo pertinenziale con fabbricati oggetto del trasferimento e la destinazione urbanistica, come da certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto.

4. Prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di prezzo d'aggiudicazione che si riferisce unitariamente a beni soggetti ad aliquote diverse (esempio: fabbricati e terreni non pertinenti, beni con agevolazione e beni senza agevolazione), nel decreto dovranno essere distinti i valori dei beni ai fini fiscali, allegando eventualmente dichiarazione della parte acquirente. In caso contrario la tassazione avverrà sull'intero prezzo di aggiudicazione con l'aliquota più elevata ai sensi dell'art. 23 D.P.R. 131/1986.

A seguito della sentenza della corte costituzionale numero 6/2014 può essere richiesto l'applicazione del c.d. "prezzo-valore", di cui all'art 1 comma 497 legge 266/2005, su immobili abitativi e per coloro che acquistano come persona fisica che non agisce nell'esercizio di arti, imprese e professioni.

5. Istanze di agevolazione.

Nel decreto dovranno essere chiaramente evidenziate eventuali richieste di agevolazioni rinviando in allegato alle dichiarazioni della parte richiedente.

2. TRASMISSIONE DEL CONTEGGIO PREVENTIVO

L'Agenzia delle Entrate, ricevuta la richiesta di conteggio preventivo, esamina la bozza del decreto.

Nel caso di dubbi o comunque qualora l'atto sia carente di uno degli elementi necessari per la tassazione, l'Ufficio invia un'email di risposta con la quale evidenzia le problematiche emerse, restando in attesa della bozza corretta.

Qualora non via siano rilievi da segnalare, l'Ufficio procede al conteggio preventivo e risponde alla richiesta di pre-tassazione con un e-mail contenente in allegato la bozza del decreto con il conteggio preventivo in formato pdf.

3. INVIO COPIA CONFORME DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO CON MODELLO DI PAGAMENTO PER POSTA ELETTRONICA

Ricevuta l'e-mail con il conteggio preventivo, il cancelliere o il professionista delegato (esecuzione immobiliari) o il curatore fallimentare (fallimenti):

- ✚ Effettua il pagamento, riportando nel modello F23 i codici e gli importi indicati nel conteggio;
- ✚ Stampa il decreto di trasferimento allegato all'e-mail dell'Agenzia delle Entrate e lo mette alla firma del Giudice, in modo da evitare divergenze tra il decreto pretassato e quello firmato;
- ✚ Firmato il decreto e attribuito il numero di repertorio invia all'Agenzia delle Entrate nei termini di legge a mezzo posta elettronica **un unico file pdf contenente:**

- la scannerizzazione del decreto di trasferimento;
- le eventuali istanze e dichiarazioni dirette alla concessione di benefici fiscali;
- l'eventuale certificato di destinazione urbanistica in caso di terreni;
- la pre-tassazione effettuata dall'Ufficio;
- la scannerizzazione del modello F23 per la presentazione all'Ufficio.

4. REGISTRAZIONE E COMUNICAZIONE ESTREMI DI REGISTRAZIONE

L'Agenzia delle Entrate, ricevuta per e-mail la copia del decreto con il modello F23 quietanzato e gli eventuali ulteriori allegati, provvede alla registrazione del decreto.

Effettuata la registrazione, l'Ufficio invia alla cancelleria per e-mail elenco atti registrati elaborato dall'applicazione web del Registro, recante gli estremi di registrazione del decreto per l'annotazione sul repertorio.

In caso di delega o nel caso dei fallimenti, la suddetta e-mail contenente gli estremi di registrazione, sarà inviata rispettivamente anche al professionista delegato e al curatore fallimentare.

ATTENZIONE!!! Ai sensi dell'art. 73 DPR 115/2002 l'Agenzia delle Entrate non restituisce gli atti con l'attestazione di registrazione, ma comunica gli estremi di registrazione affinché vengano annotati sull'originale dell'atto.