



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI PISTOIA

Organismo di studio Area giudiziale  
Sezione procedure concorsuali

***PROFILI FISCALI DELLE VENDITE IMMOBILIARI  
NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE***

*Dott. Marjus Meta - Pistoia, 22 gennaio 2026*

## ***EMISSIONE DELLA FATTURA ELETTRONICA***

- 1) **Obbligo emissione fattura elettronica salvo si tratti di beni personali (es. abitazione del debitore privato)**
- 2) **Si ritiene che si possa emettere la FE entro 30 g.g. (ai sensi dell'art. 74 bis comma 2 D.P.R. 633/72 )**
- 3) **Emissione della fattura a seguito del versamento del saldo prezzo (ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. a, D.P.R. 633/72 ) → pertanto non bisogna aspettare la stipula dell'atto notarile di vendita o l'emissione del decreto di trasferimento**

## ***FATTURAZIONE CESSIONI IMMOBILIARI***

- 1) Art. 10 n. 8-bis e n. 8-ter prevedono quale regime ordinario → **ESENZIONE IVA**
- 2) Salvo specifiche ipotesi ove la cessione è assoggettata ad IVA in via **obbligatoria** oppure su specifica **OPZIONE** del venditore da manifestare all'atto di vendita → in caso di applicazione dell'IVA per «opzione» attenzione all'applicazione del «reverse charge» nel caso in cui l'acquirente sia un soggetto passivo

## **FATTURAZIONE CESSIONI IMMOBILIARI**

**Art. 10 n. 8-bis:** *«Sono esenti dall'imposta (...) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all', ed di cui al articolo 3, comma 1, lettere c) d) f), del Testo Unico dell'edilizia decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (...) per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione»*

## **FATTURAZIONE CESSIONI IMMOBILIARI**

**Art. 10 n. 8-ter:** *«Sono esenti dall'imposta (...) e cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all', ed di cui al articolo 3, comma 1, lettere c)d)f), del Testo Unico dell'edilizia decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione»*

## ***CLASSIFICAZIONE DELLE IMPRESE***

**Al fine di individuare il corretto regime IVA applicabile bisogna distinguere tra diverse imprese:**

- 1) Imprese costruttrici → quelle che svolgono regolarmente attività di costruzione immobili per la successiva rivendita**
- 2) Imprese di ristrutturazione → quelle che realizzano o fanno eseguire interventi di recupero ex art. 3 lett. c), d) ed f) del dpr 380/2001 (opere di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione)**
- 3) Imprese immobiliari di gestione e di vendita → quelle che regolarmente si occupano di detenere e locare immobili o della rivendita degli stessi ancorchè non costruiti**

## ***CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI***

**Al fine di individuare il corretto regime IVA applicabile bisogna distinguere i diversi immobili in relazione alla classificazione per NATURA ossia in base alla categoria catastale:**

- 1) Fabbricativi abitativi → classificati al catasto fabbricati cat. A (escluso A/10)**
- 2) Fabbricati strumentali → classificati al catasto fabbricati cat. B, C, D, E e A/10**
- 3) Terreni edificabili → area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune (indipendentemente dall'approvazione della Regione)**
- 4) Terreni non edificabili – area diversa da quella precedente (es. terreno agricolo) o con vincolo di inedificabilità assoluta**

## ***DATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI***

**E' importante verificare quando l'immobile si considera ultimato**

**La legge non contiene alcuna precisazione in merito all'esatta individuazione di tale momento**

**L'AdE ha chiarito che il momento dell'ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero coincide con quello in cui l'immobile diviene idoneo ad espletare la sua funzione ovvero ad essere destinato al consumo (Circolare nr. 12/E/2007)**

**In generale l'ultimazione si verifica quando viene attestata dal direttore dei lavori (di norma in sede di dichiarazione da rendere al Catasto)**

## **OBBLIGO APPLICAZIONE IVA**

**E' obbligatoria l'applicazione IVA in caso di:**

- 1. Cessioni effettuate da imprese costruttrici o da quelle che vi hanno fatto interventi di recupero entro 5 anni data ultimazione lavori:**
  - 1. Fabbricati abitativi non di lusso → IVA al 10% o 4% se prima casa**
  - 2. Fabbricati abitativi di lusso (cat. A/1, A/8 e A/9) → IVA al 22%**
  - 3. Fabbricati strumentali → IVA al 22%**
- 2. Cessioni fabbricati in corso di costruzione (cat. F/3), unità in corso di definizione (F/4) e unità collabenti (F/2) → IVA al 4%, 10 o 22% a seconda dei casi (NON si applica reverse charge)**
- 3. Cessioni di aree fabbricabili → IVA al 22% (NON si applica reverse charge)**

## ***OPZIONE APPLICAZIONE IVA***

Si può optare per l'applicazione IVA in caso di:

1. Cessioni fabbricati abitativi effettuati da imprese costruttrici o da quelle che vi hanno fatto interventi di recupero entro 5 anni data ultimazione lavori;
2. Cessioni fabbricati strumentali

Se acquirente soggetto passivo applicazione IVA in reverse charge ex art. 17, comma 6, DPR 633/1972 (non si applica per il privato consumatore)

ATT: reverse charge si applica solo nel caso di «opzione IVA» e non anche nei casi in cui il regime naturale è quello di imponibilità IVA

## ***MANCATA OPZIONE APPLICAZIONE IVA***

Nel caso in cui NON si opta per l'applicazione dell'IVA bisogna fare attenzione alle seguenti conseguenze:

- Rettifica dell'IVA detratta negli anni precedenti nel caso in cui il venditore ha operato *la detrazione dell'IVA pagata a suo tempo per la costruzione/acquisto o ristrutturazione del fabbricato, salvo siano decorsi 10 anni;*
- Limitazione della detrazione dell'IVA assolta su tutti gli acquisti effettuati nell'anno di cessione dell'immobile (in base al meccanismo del pro-rata)

## ***IMPOSTE DOVUTE IN CASO DI ACQUISTO DA IMPRESA***

- **Fabbricati abitativi:**
  - **Se esente IVA:**
    - **Imposta di registro 9% o 2% se «prima casa» (con possibilità di applicazione del prezzo valore se acquirente è un privato), con un importo minimo di Euro 1.000,00**
    - **Imposte ipotecarie e catastali pari ad Euro 50,00 ciascuno**
  - **Se si applica IVA:**
    - **IVA pari al 10% o 4% se «prima casa» (si applica il 22% per cat. A/1, A/8 e A/9)**
    - **Imposte di registro, ipotecarie e catastali pari ad Euro 200,00 ciascuno**

### **Principio «alternatività» IVA e Registro**

## ***IMPOSTE DOVUTE IN CASO DI ACQUISTO DA IMPRESA***

- **Fabbricati strumentali:**
  - **Se esente IVA:**
    - **Imposta di registro fissa pari ad Euro 200,00**
    - **Imposta ipotecaria pari al 3% (con minimo di Euro 200,00)**
    - **Imposta catastale pari al 1% (con minimo di Euro 200,00)**
  - **Se si applica IVA:**
    - **IVA pari al 22% (o 10% se fabbricati «Tupini»)**
    - **Imposta di registro fissa pari ad Euro 200,00**
    - **Imposta ipotecaria pari al 3% (con minimo di Euro 200,00)**
    - **Imposta catastale pari al 1% (con minimo di Euro 200,00)**

## ***CESSIONE TERRENI AGRICOLI O AREE***

- **Aree edificabili:**
  - **Obbligo IVA:**
    - **IVA pari al 22%**
    - **Imposte di registro, ipotecarie e catastali pari ad Euro 200,00 ciascuno**
- **Terreni agricoli:**
  - **L'operazione è fuori campo IVA ai sensi dell'art. 2 c.2 lett. c) DPR 633/1972 (pertanto NON c'è l'obbligo di emissione della fattura)**
  - **Imposta di registro 15% e ipotecarie e catastali fisse pari ad Euro 50,00 ciascuno se acquirente NON ha la qualifica di agricoltore**
  - **Imposta catastale 1% e ipotecarie e di registro fisse pari ad Euro 200,00 ciascuno se acquirente ha la qualifica di agricoltore**
- **Aree non edificabili:**
  - **L'operazione è fuori campo IVA :**
    - **Imposta di registro 9%**
    - **Imposte ipotecarie e catastali pari ad Euro 50,00 ciascuno**

## ***CESSIONE DI AZIENDA***

- **Ai fini IVA:**
  - **L'operazione è Fuori Campo IVA ai sensi dell' art. 2, co. 3, lett. b) del D.P.R. 633/197**
- **Imposte di registro:**
  - **si devono applicare le aliquote previste per ciascuna tipologia di bene, a condizione che il corrispettivo sia ripartito tra i singoli beni:**
    - **Per i beni strumentali: 3%**
    - **Per i beni immobili: 9% se trattasi di fabbricati (sia strumentali che abitativi) e terreni non agricoli e 15% se trattasi di terreni agricoli con imposte ipotecarie e catastali fisse pari ad Euro 50,00 ciascuno**

# Organismo di studio Area giudiziale

## Sezione procedure concorsuali

# **CASI PARTICOLARI**

- **Fabbricati in corso di costruzione (F/3):**
  - **Obbligo IVA:**
    - **l'IVA varia a seconda dei casi:**
      - **l'A.d.E. con risposta n. 357 del 2019 ha specificato che "l'agevolazione 'prima casa' compete ai fabbricati in corso di costruzione (categoria catastale F/3) destinati ad abitazione, ossia strutturalmente concepiti per uso abitativo; non è, invece, richiesto che gli stessi siano già idonei a detto uso al momento dell'acquisto»**
    - **Imposte di registro, ipotecarie e catastali pari ad Euro 200,00 ciascuno**
- **Fabbricati in corso di definizione (F/4):**
  - **Obbligo IVA:**
    - **l'IVA varia a seconda dei casi :**
      - **l'AdE con risposta nr. 167/2022 ha precisato che gli immobili mantengono ai fini IVA la natura che avevano prima della classificazione catastale provvisoria: ad es, cessione di fabbricati strumentali oggetto di interventi di riqualificazione al fine di convertire l'uso in residenziale sono soggetti ad IVA originaria al 22%**
    - **Imposte di registro è fissa in Euro 200,00. Le imposte ipotecarie e catastali dipendono: se l'immobile prima era strumentale sono pari al 3% e 1%**
- **Fabbricati quali unità collabenti (F/2):**
  - **Obbligo IVA:**
    - **l'IVA è pari al 22%:**
      - **l'AdE con risposta nr. 554/2022 ha precisato che, al di là dell'originaria classificazione, i fabbricati "collabenti" classificati catastalmente nella categoria F/2 non siano annoverabili né fra quelli strumentali né fra quelli abitativi, e quindi la relativa cessione è soggetta all'ordinario regime di imponibilità, con conseguente applicazione dell'IVA nella misura del 22%**
    - **Imposte di registro, ipotecarie e catastali pari ad Euro 200,00 ciascuno**

## ***ADEMPIMENTI IMU E TARI***

- Entro tre mesi dalla vendita effettuare il pagamento dell'IMU per il periodo di possesso da parte della procedura di liquidazione giudiziale (Art. 9, VII comma, D. Lgs 14/03/11 n. 23 che richiama l'art. 10, VI comma, D. Lgs 30/12/92 n. 504)
- Entro tre mesi dalla vendita effettuare il pagamento della TARI (se dovuto) per il periodo di possesso da parte della procedura di liquidazione giudiziale (nel silenzio della normativa si ritiene applicabile la norma relativa al versamento IMU)

In generale non è ancora chiaro se il gli immobili caduti nella liquidazione giudiziale siano soggetti alla TARI data la loro particolare destinazione e l'assenza di utilizzo dei "servizi indivisibili" comunali da parte della procedura fallimentare → conviene verificare caso per caso e presentare apposita dichiarazione iniziale al Comune di esenzione

Operativamente: comunicare copia dell'atto di vendita al Comune di ubicazione e richiedere calcolo

# ***REALIZZO IMMOBILIARE NON SUFFICIENTE A COPRIRE IL PAGAMENTO IMU***

- Il pagamento dell'IMU maturata nel corso della procedura deve essere effettuato soltanto se ai sensi dell'art. 222 CCII vi è l'attestazione espressa di presumibile sufficienza dell'attivo a soddisfare tutti i prededucibili
- In caso di realizzo immobiliare insufficiente occorre aspettare la redazione del riparto finale ove si effettuerà una gradazione tra i prededucibili
- L'IMU maturata, essendo una spesa specifica che grava sull'immobile, prevale sul creditore ipotecario e per la parte incapiante del prezzo di vendita non grava sul resto dell'attivo della procedura → si veda Cassazione Ordin. n. 18882 del 10.06.2022 ove viene specificato che l'IMU rientra tra le spese sostenute per la conservazione, amministrazione e liquidazione dell'immobile ed integra un'uscita a carattere specifico

## ***CASO DI RINUNCIA ALLA LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE***

- Comunicare al Comunica la rinuncia da parte della curatella alla liquidazione dell'immobile
- Si ritiene che in caso di abbandono della liquidazione l'IMU non sia dovuta
- Tale considerazione deriva da una lettura rigorosa dell'art. 1, comma 768 ultimo periodo, legge 160/2019 ove è specificato che il versamento deve avvenire «entro tre mesi» dall'atto di vendita e, pertanto, in caso di abbandono viene meno uno degli elementi costitutivi della fattispecie imponibile.

## **CONSORZIO DI BONIFICA**

**Il prelievo in favore dei Consorzi, avendo anche e soprattutto la funzione di acquisire un'entrata patrimoniale che consenta di far fronte alle spese consorziali necessarie per il perseguimento delle finalità di bonifica e di irrigazione cui sono istituzionalmente deputati i consorzi medesimi, ha natura di tributo.**

**Di conseguenza se esso si riferisce a periodi anteriori alla liquidazione giudiziale va insinuato il relativo credito, se invece a periodi successivi detto credito va corrisposto in prededuzione e va pagato alla scadenza fuori riparto, salvo che non sia contestato il tributo.**

**Si tratta di crediti prededucibili in quanto necessari per la manutenzione e l'esercizio delle opere idrauliche che beneficino il territorio. Tali opere hanno una funzione essenziale per l'amministrazione della massa della procedura**

## ***CANCELLAZIONE GRAVAMI***

- la vendita forzata ha un «effetto purgativo» poiché estingue gravami e vincoli che gravano sul bene trasferito e consente all'aggiudicatario di entrare nel possesso del bene libero da gravami
- se la vendita è stata effettuata con rogito notarile, una volta effettuata la trascrizione, bisogna fare istanza per richiedere la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti allegando copia rogito notarile e visure ipocatastali

**Art. 217 co. 2 CCII → Richiedere al G.D. emissione decreto di cancellazione gravami**

**ATT: non c'è più la necessità di aspettare il decorso di 20 giorni dalla trascrizione per effettuare la cancellazione**

## ***CANCELLAZIONE GRAVAMI***

Si deve richiedere la cancellazione dei seguenti gravami:

- Ipotecche (volontarie, giudiziali e legali)
- Pignoramenti
- Sentenza apertura liquidazione giudiziale
- Sequestro conservativo

Non si possono cancellare:

- Domande giudiziali
- Fondi patrimoniali

Non occorre procedere alla cancellazione delle iscrizioni/trascrizioni che hanno perso efficacia (es. ipoteche non rinnovate o decorsi i 20 anni)

## **ADEMPIMENTI OPERATIVI CANCELLAZIONE GRAVAMI**

Le cancellazioni dei gravami vengono effettuate tramite annotamenti a margine dell'iscrizione/trascrizione di riferimento:

1. Redigere la nota di annotamento per ciascuno dei gravami (utilizzare programma UNIMOD)

**ATT.** Ci deve essere perfetta corrispondenza tra i dati della iscrizione/trascrizione originaria e quelli della nota di annotamento:

- Sez. B: indicare i dati catastali come nell'atto di vendita (se ci sono variazioni nel tempo indicarlo nella Sez. D)
- Sez. C: indicare i soggetti come nella formalità originaria
- Sez. D: riportare che la dicitura che la seguente cancellazione è stata ordinata con decreto del Giudice Delegato del ... e consegue all'atto di vendita del ... rep..

## ***ADEMPIMENTI OPERATIVI CANCELLAZIONE GRAVAMI***

2. Presentare la nota di cancellazione alla competente Conservatoria su supporto informatico (mediante chiavetta USB)

Serve copia conforme del decreto di cancellazione gravami (lo fa direttamente il curatore)

3. Aspettare liquidazione delle imposte da parte dell'Agencia
4. Pagamento mediante F24 ELIDE intestato al curatore
5. Consegnare copia del F24 quietanzato + marca da bollo da Euro 16,00

## ***ONERI FISCALI CANCELLAZIONE GRAVAMI***

**Gli oneri per la cancellazione dei gravami sono a carico della procedura e sono costituiti da:**

- **Imposta ipotecaria: generalmente pari allo 0,50% della base imponibile**
- **Imposta di bollo: Euro 59,00**
- **Tassa ipotecaria: Euro 35,00**

**Base imponibile: minore tra valore credito garantito e prezzo di aggiudicazione**

**Alcune eccezioni:**

- **Ipoteca volontaria (mutuo): soltanto Euro 35,00 senza imposta ipotecaria e di bollo**
- **Cancellazione pignoramento/liquidazione giudiziale costo pari ad Euro 294,00 (200€ imposta ipotecaria + 35€ bollo + 59€ tassa ipotecaria)**



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI PISTOIA

Organismo di studio Area giudiziale  
Sezione procedure concorsuali

***GRAZIE PER L'ATTENZIONE***