



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI TIVOLI

Corso di aggiornamento per la permanenza dell'iscrizione nell'elenco dei professionisti ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.

Rendiconto della Custodia giudiziaria Determinazione e liquidazione del compenso Profili fiscali della Custodia giudiziaria

Tivoli, 6 novembre 2024
Dott.ssa Sonia Quaranta
Dottore Commercialista - Consigliere ODCEC di Tivoli
Ausiliario del G.E. presso il Tribunale di Tivoli

Rendiconto della Custodia giudiziaria



art. 593 c.5 cpc

«...L'amministratore, nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione, e in ogni caso alla fine di **ciascun trimestre**, deve presentare in cancelleria il **conto della sua gestione** e depositare le rendite disponibili nei modi stabiliti dal giudice. Al termine della gestione l'amministratore deve presentare il **rendiconto finale**.

I conti parziali e quello finale debbono essere approvati dal giudice ...»

Cfr. disciplina generale del «conto» artt. 263-266 cpc

Rendiconto della Custodia giudiziaria



punto 22 del documento di prassi «compiti del Custode» nella sezione modulistica del sito www.tribunaletivoli.it

punto 15 delle ordinanze di nomina:

Rendiconto **trimestrale** che evidenzi:

- Stato del bene (occupazione – manutentivo)
- Attività compiute / istanze proposte / provvedimenti ottenuti
- Saldo contabile della custodia:

Entrate

(frutti, interessi attivi)

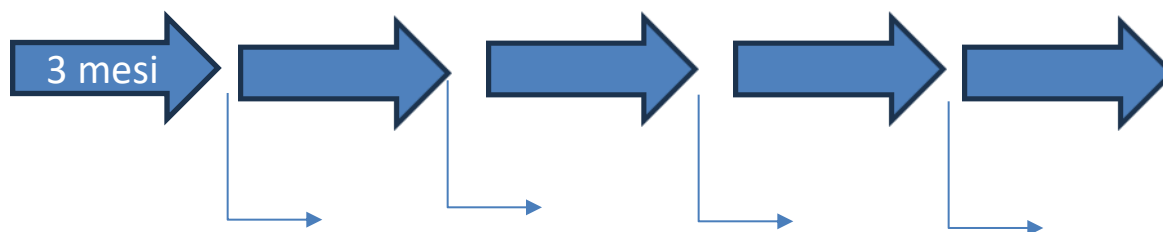
Uscite

(spese sostenute Custode)

Rendiconto della Custodia giudiziaria



Relazione
iniziale



Relazione
finale

Relazioni periodiche

Rendiconto della Custodia giudiziaria



parte descrittiva: elementi di fatto che consentano di verificare le modalità con cui è stato assolto l'incarico ed in particolare utili a verificare se sia stato improntato ai criteri di buona amministrazione *(cfr Cassazione 10528 / 1990)*

parte contabile

ENTRATE = somme incassate e frutti percepiti

USCITE = spese sostenute e relative causali

SALDO = differenza entrate ed uscite

che dovrà essere conciliato con il saldo bancario alla data del rendiconto (in particolare rispetto alle entrate)

Rendiconto della Custodia giudiziaria



ENTRATE:

ricavato della **vendita**

(conversione, vendita diretta, versamento saldo prezzo)

+

eventuali rendite e **frutti** sui beni pignorati

+

eventuali **cauzione** confiscata e/o **risarcimento** del danno
da parte dell'aggiudicatario inadempiente

Rendiconto della Custodia giudiziaria



USCITE:

spese postali (spedizioni raccomandate ecc)

+

spese manutenzioni urgenti (fabbro, idraulico)

+

eventuali altre spese anticipate dal Custode

Rendiconto della Custodia giudiziaria



RENDICONTO

Data	Attività	Spesa	Causale
	Esame fascicolo		
	comunicazione nomina creditore procedente		Pec
	comunicazione nomina debitore esecutato e indicazione data sopralluogo		Racc. a/r
	Sopralluogo immobile		
	Comunicazione nomina amministratore condominio		Mail
	Richiesta all'occupante dei canoni di locazione/indennità di occupazione		Racc. a/r
	Invio disdetta contratto di locazione		
	Altro		

Data	Frutti della procedura	mensilità	allegati
	Indennità di occupazione lotto.....		Estratto conto procedura (all.21)
	Canone locazione lotto...		

Il conto della gestione della custodia giudiziaria alla data odierna risulta essere il seguente:

Totale entrate:	€ 0,00
Totale spese:	€ 0,00
Saldo della gestione:	€ 0,00

Rendiconto della Custodia giudiziaria



Al rendiconto dovranno essere **allegati i giustificativi** necessari al riscontro della veridicità delle singole partite dare/avere e, quindi al riscontro oggettivo del risultato finale

Oltre a dover essere **depositata sul fascicolo** dell'esecuzione, una copia del rendiconto dovrà essere inviata alle parti non costituite che ne abbiano fatto richiesta (intervenuiti, debitore ecc)

Rendiconto della Custodia giudiziaria



Il rendiconto è soggetto ad **approvazione del giudice** e può essere contestato (art. 264). La contestazione però deve riguardare l'esistenza o meno di singole poste dell'attivo o del passivo e non generiche doglianze sull'attività svolta.

E' **soggetto a revisione** solo per errore materiale, omissione, falsità, duplicazione di poste. La revisione può essere richiesta anche con separato giudizio (art.266 cpc)

Rendiconto della Custodia giudiziaria



Rendiconto finale

Lo scopo del rendiconto conclusivo è quello di determinare la **somma da distribuire** tra i creditori intervenuti

Determinazione e liquidazione del compenso



FONTE:

Decreto del Ministero della Giustizia n.80 del 15.05.2009
*“Regolamento in materia di determinazione dei
compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati”*

Determinazione e liquidazione del compenso



Art. 2. Compensi per le **attività ordinarie** di custodia dei beni immobili

compenso a **percentuale** calcolato per scaglioni sul **valore di aggiudicazione** o di assegnazione di ciascun lotto immobiliare - compenso minimo euro 250,00

In caso di **cessazione dell'incarico prima della vendita**, il compenso viene calcolato, sul valore su ultima ordinanza di vendita o su quello **stimato**

Viene **ridotto** in proporzione all'attività effettivamente svolta

Determinazione e liquidazione del compenso



ATTIVITA' ORDINARIE

accessi presso l'ufficio **giudiziario** o pubblici uffici;

accessi all'immobile pignorato, **verifica dello stato di conservazione e di occupazione**; sostituzione di serrature

quantificazione delle **spese condominiali**;

informazioni e invio agli interessati di copie o estratti della perizia di stima e **accompagnamento** presso l'immobile

cura degli adempimenti **pubblicitari**;

chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;

attività di **liberazione** dell'immobile (560, 3 c. CPC)

redazione e deposito del **rendiconto**

Determinazione e liquidazione del compenso



- **Compenso Unitario (Art.2 comma 1)**

—	Da	A	%	Valore (per scaglioni)		
	•	Fino a 25.000,00 €	€ -	€ 25.000,00	3%	€ 25.000,00 € 750,00
•	Da 25.000,01 €	a 100.000,00 €	€ 25.000,01	€ 100.000,00	1%	€ 0,00 € 0,00
•	Da 100.000,01 €	a 200.000,00 €	€ 100.000,01	€ 200.000,00	0,8%	€ 0,00 € 0,00
•	Da 200.000,01 €	a 300.000,00 €	€ 200.000,01	€ 300.000,00	0,7%	€ 0,00 € 0,00
•	Da 300.000,01 €	a 500.000,00 €	€ 300.000,01	€ 500.000,00	0,5%	€ 0,00 € 0,00

- Oltre 500.000,00 €

€ 500.000,01	€	0,3%	€ 0,00	€ 0,00
--------------	---	------	---------------	--------

-

- **Compenso imponibile € 750,00**

Determinazione e liquidazione del compenso



Riduzioni (Art. 2 comma 4)

- Imm. libero o ridotta complessità - *Riduz fino al 50%*

€ 0,00

Maggiorazioni (art. 2 comma 5)

- Eccezionale difficoltà - *Maggiorazione fino al 20%*

€ 0,00

•

Totale compenso imponibile ridotto o maggiorato

€ 750,00

Determinazione e liquidazione del compenso



Art. 3. Compensi per le **attività** straordinarie di custodia dei beni immobili

spetta al custode un compenso aggiuntivo calcolato per scaglioni, in percentuale sull'**ammontare delle somme incassate**

Eventuale maggiorazione dal 5% al 20 % **ulteriori attività**

Determinazione e liquidazione del compenso



ATTIVITA' STRAORDINARIE

riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile,

rinnovo, disdetta e stipula dei **contratti di godimento** del bene

ALTRE ATTIVITA' CHE DANNO DIRITTO A MAGGIORAZIONE

azione per la convalida sfratto

partecipazione alle assemblee condominiali;

interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;

regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;

attività di asporto e trasferimento delle cose mobili rinvenute nell'immobile.

Determinazione e liquidazione del compenso



- **Compenso per Attività Straordinarie (Art. 3 comma 1)**

- Per le attività di riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché di rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene
- **Somme incassate :**

Valore (per scaglioni)	%	
Fino a 5.000,00	4%	€ 0,00
Oltre 5.000,00	3%	€ 0,00
Compenso per attività straordinarie		€ 0,00

Determinazione e liquidazione del compenso



- **Compenso per Attività Ulteriore (Art. 3 comma 2)**
- Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile,
- *Maggiorazione tra il 5 e il 20% rispetto al compenso unitario* %

Es. Asporto beni

€ 0,00

Determinazione e liquidazione del compenso



- **Rimborso forfettario 10% (art. 2 comma 6)**
- Rimborso forfettario relativo alle spese generali, comprensivo delle spese di organizzazione, corrispondenza
- **Rimb. forfettario 10%** su compenso imponibile di € 750,00 **€ 75,00**

Determinazione e liquidazione del compenso



Rimborso spese anticipate e documentate soggette ad iva

	imponibile	iva 22%	totale
Spese	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale spese soggette ad iva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Rimborso spese anticipate e documentate esenti o non soggette

Spese	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale spese non soggette ad iva			€ 0,00

Determinazione e liquidazione del compenso



RIEPILOGO

	Imponibile Iva 22%		Totale
• Compenso - art. 2, comma 1, 4 e 5	€ 750,00	€ 165,00	€ 915,00
• Compenso attività ulteriori - art. 3 comma 2	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
• Comp. Riscoss. canoni locazione - art. 3 co.1	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
• Compenso totale dovuto	€ 750,00	€ 165,00	€ 915,00
•			
• Rimb. forfettario 10% - art. 2 comma 6	€ 75,00	€ 16,50	€ 91,50
• Rimb.spese doc. soggette ad iva (fabbro,ecc)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
• Rimborso spese doc. escluse (art. 15)		€ 0,00	€ 0,00
TOTALE			€ 1.006,50

Determinazione e liquidazione del compenso



RIEPILOGO RIASSUNTIVO LIQUIDAZIONE

• Compenso custode (imponibile)	€ 750,00
• Spese forfettarie 10% (imponibile)	€ 75,00
• Totale	€ 825,00
• Cassa previdenziale 4% (avv. comm.)	€ 33,00
<u>Totale imponibile</u>	<u>€ 858,00</u>
• IVA compenso 22% (se regime IVA)	€ 188,76
• Spese anticipate escluse da IVA	€ 0,00
• Totale compensi custode	€ 1.046,66

Determinazione e liquidazione del compenso



Criticità:

- eccessivamente forfettizzato (molte attività nelle 3 categorie di attività)
- mancato coordinamento con le riforme

Alla luce delle recenti Riforme e della crescente importanza del ruolo del Custode, la previsione normativa dei compensi spettanti non è stata adeguata

(esempi: nel 2009 l'attività di liberazione era eseguita dall'ufficiale giudiziario; non è contemplata la nuova attività di *due diligence* ex art. 559 3 c. cpc, ecc..)

Determinazione e liquidazione del compenso



TRIBUNALE DI TIVOLI (casistica specifica GE dott. Lupia)

Ordinanza G.E. dott. Francesco Lupia del 7/10/2024

Modalità di richiesta del compenso anche per le procedure PRE CARTABIA

provvedimento denominato “DELEGA DELLE OPERAZIONI DI DISTRIBUZIONE PER I GIUDIZI ESECUTIVI IMMOBILIARI INCARDINATI PRIMA DELL’ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA CARTABIA”,

RICHIESTE DI LIQUIDAZIONE  **DELEGATO ALLA VENDITA**

Il Delegato, se già Custode della stessa procedura, procede direttamente alla liquidazione del **proprio compenso** in sede di redazione del piano di riparto, senza procedere al deposito telematico delle relative istanze

Altrimenti sarà tenuto a depositare la propria istanza di liquidazione nel termine perentorio indicato dal Delegato

Non è previsto un provvedimento specifico di liquidazione da parte del Delegato

Determinazione e liquidazione del compenso



ISTRUZIONI AL DELEGATO RELATIVE ALLE MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DEGLI AUSILIARI

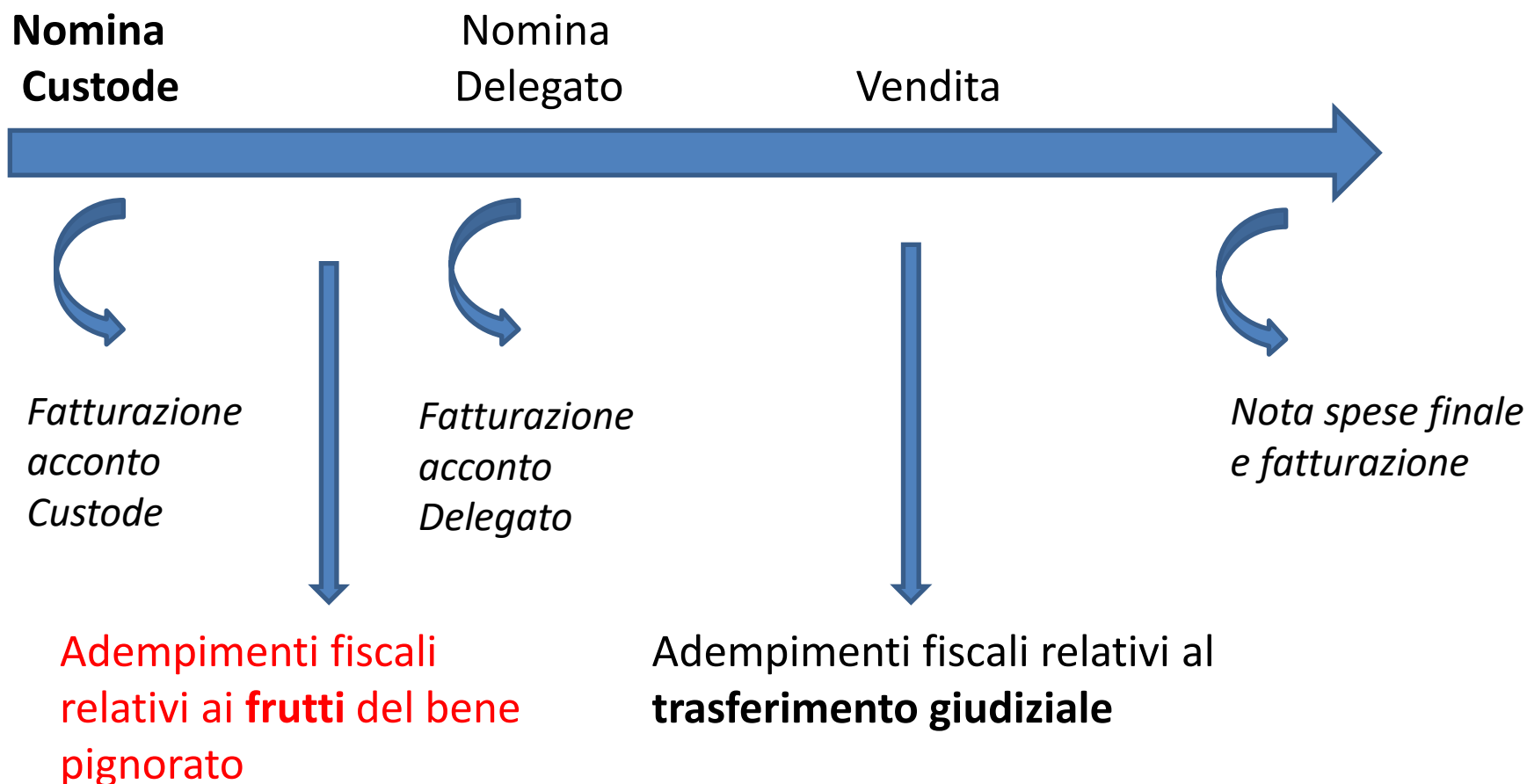
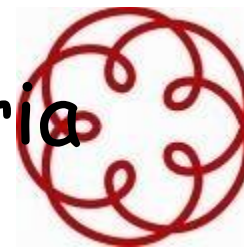
I compensi e le spese vive sostenute dagli ausiliari saranno inserite nel piano di riparto da parte del delegato, previa liquidazione da parte del delegato stesso. L'inserimento nel piano di riparto varrà come atto di liquidazione, non dovendosi procedere ad essa con atto separato.

Quanto alle spese vive sostenute dagli ausiliari, esse saranno riconosciute dal delegato solo ove debitamente documentate.

Quanto al compenso del custode, successivamente divenuto delegato, per l'attività anteriore alla delega, verrà applicata una riduzione del 50% (in ragione della cessazione anticipata dall'incarico , artt. 52, 53 e 179 bis disp. att. c.p.c. ed il d.m. 15 maggio 2009 n. 80);

Profili fiscali della Custodia giudiziaria

cronologia adempimenti tributari



Fatturazione Custode o Professionista Delegato alla Vendita



Acconti:

Se posto, provvisoriamente, a carico del creditore procedente viene emessa fattura intestata allo stesso;

Saldo

1. Nel caso di estinzione anticipata della Procedura, fattura emessa a favore di chi effettua il pagamento, detratto l'acconto già riscosso.
2. In sede di riparto - la fattura dovrà essere emessa a carico del debitore esecutato, in quanto soggetto passivo d'imposta titolare dell'immobile, detratto l'acconto già riscosso, oltre le anticipazioni effettuate dal custode ex art. 15 D.P.R. 633/72

Doveri del Custode



Adempimenti fiscali relativi ai frutti del bene pignorato

Perché gli adempimenti tributari sono a carico del Custode?

- Principio di funzionalità della procedura esecutiva
- Tutela degli interessi dell'Erario

FONTI: art. 560 c.5 cpc

Interventi di prassi Agenzia delle Entrate

Doveri del Custode



art. 560 c.5 cpc

«...Il custode provvede altresì, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato...»

! vuoto normativo specifico sugli adempimenti fiscali:



Interventi di prassi Agenzia delle Entrate

Adempimenti tributari del Custode



Risoluzione AdE n. 158 del 11 novembre 2005

risposta ad Interpello di un Custode sugli adempimenti tributari in relazione ai canoni di locazione incassati

Premessa:

Il pignoramento e l'affidamento in custodia dei beni in questione non determinano alcuna modificazione nella titolarità del diritto di proprietà degli stessi:

la circostanza che tali beni siano sottoposti a custodia, infatti, implica soltanto che **al debitore sia impedito di disporre dei beni stessi e dei frutti che derivano dal loro godimento**, senza che detti cespiti fuoriescano dal suo patrimonio giuridico;

Nello svolgimento dei compiti affidatigli dal giudice, il custode giudiziario agisce sostanzialmente pur sempre in sostituzione del debitore.

Adempimenti tributari del Custode



Risoluzione AdE n. 158 del 11 novembre 2005 (segue)

L'Agenzia (citando **circ. Min.Finanze n.6/1974** per analogia), ha ritenuto che in capo al debitore esecutato permanga l'obbligo di liquidazione, versamento e dichiarazione del tributo, mentre, obbligato ad **emettere fattura** in nome e per conto del contribuente, sia il **custode giudiziario** essendo tale formalità strettamente **funzionale alla riscossione** dei canoni locatizi (compito fondamentale del custode, tenuto a provvedere alla conservazione dei frutti del bene pignorato)

Doveri del Custode



«frutti» quali sono:

Fabbricati: canoni di locazione, indennità di occupazione

Terreni: canoni di affitti agrari, indennità di occupazione, vendita di prodotti agricoli

Doveri del Custode



Adempimenti Tributari

- I.V.A.
- Imposte dirette/ I.R.A.P.
- Imposta di registro - bollo
- I.MU./ T.A.R.I

Adempimenti tributari del Custode



IVA Locazioni

Emissione fattura

Privato : non soggetto ad obblighi di fatturazione e liquidazione

Soggetto IVA: obbligo di fatturazione

il regime naturale delle **locazioni** è quello della **esenzione** dall'imposta ai sensi dell'art.10 comma 1 punto 8 del D.P.R. 633/72, salvo **opzione**

(solo se eseguito costruttore o che ha eseguito interventi di recupero per i fabbricati abitativi, oppure per alloggi sociali come da DM 22/04/2008, oppure fabbricati strumentali per natura)

Opzione non modificabile per tutta la durata del contratto, mai esercitata dal Custode

Adempimenti tributari del Custode



IVA Locazioni

Soggetto IVA: (art. 9 D.L. 83 del 22/06/2012)

	Locatore	Conduttore	Regime IVA
Abitativi	Qualunque Impresa	Chiunque	Esente
	Costruttrice o lavori di recupero	Chiunque	Esente/Opzione al 10%
	Housing sociale	Chiunque	Esente/Opzione al 10%
Strumentali	Qualunque impresa	Chiunque	Esente/Opzione al 22%

Adempimenti tributari del Custode

IVA Locazioni



Emissione fattura elettronica

Trasmissione allo SDI è condizione costitutiva dell'esistenza della fattura

Custode agisce quale soggetto terzo emittente invia direttamente le fatture .xml per conto dell'esecutato (sul sito Agenzia delle Entrate – fatturazione elettronica)

Termine di emissione 12 giorni dall'incasso

Se non possibile numerazione cronologica attribuire un seriale es. fatt. n. 1/C

Adempimenti tributari del Custode



IVA Locazioni

Versamento iva (periodica)

Risoluzione AdE n. 158 del 11 novembre 2005 (segue)

Da trasmettere al debitore, rimettendo l'importo per gli adempimenti conseguenti

Se il Debitore eseguito «irreperibile»:

il custode giudiziario è tenuto a corrispondere direttamente il tributo all'amministrazione finanziaria

In base alle scadenze normative IVA (entro il giorno 16 del mese successivo)

Adempimenti tributari del Custode



AGENZIA DELLE ENTRATE
**MODELLO DI PAGAMENTO
UNIFICATO**



DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA
PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

Mod. **F24**

PROV.

CONTRIBUENTE

Dati anagrafici del soggetto esecutato

*Codice tributo IVA
per liquidazione periodica*

	codice tributo	regione/prov.	riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati		
IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI				,	,		
				,	,		
				,	,		
				,	,		
				,	,		
				,	,		
					+/-	SALDO (A-B)	
TOTALE	A			0,00	B	0,00	0,00

codice ufficio codice atto

| | | | | | | | | | | | |

Adempimenti tributari del Custode



Imposte dirette / IRAP

- **Debitore è soggetto I.V.A.** : incassa il custode e dichiara il reddito l'esecutato confluendo nel reddito d'impresa
- **Privato o ente non commerciale** : incassa il custode e dichiara l'esecutato sulla base dei canoni/indennità (redditi fondiari)

Il custode trasmette una comunicazione con l'indicazione dei canoni/indennità incassati nell'anno d'imposta, da dichiarare secondo le regole dei TUIR

Da trasmettere tempestivamente per rispettare i termini di compilazione della dichiarazione dei redditi (730, Unico)

Adempimenti tributari del Custode



- **Natura corrispettiva delle indennità di occupazione:**

i rapporti di occupazione senza titolo sono riconducibili a contratti di locazione e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di reddito, dovendosi escludere l'ipotesi di risarcimento di danno (risol. Agenzia Entrate n.154/E-2003 e n.43/E-2007)

Adempimenti tributari del Custode



Gent.mo Sig. Mario Rossi
(Debitore Esecutato)

Il sottoscritto..... nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n..... giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Tivoli del.....,

COMUNICA

che nel corso **dell'anno 2024**, nello svolgimento della custodia dell'immobile pignorato di sua proprietà sito in alla via **ha incassato canoni/indennità per un totale di euro**

Le somme sono state versate sul c/c bancario acceso presso la Banca..... filiale di intestato alla procedura esecutiva.

Si trasmette la presente comunicazione per l'assolvimento degli obblighi fiscali previsti dalle norme vigenti.

Firma

Adempimenti tributari del Custode



Imposta di registro D.P.R. n.131/1986

Mancano non solo riferimenti normativi ma anche chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

- Il custode agisce come ausiliario del Giudice nell'amministrare i beni pignorati ma non ne è titolare. Il soggetto passivo d'imposta resta il debitore esecutato che è tenuto al versamento dell'imposta di registro solidalmente responsabile con il locatario nei confronti dell'erario ai sensi dell'art.57

Nei casi in cui è il custode, autorizzato dal giudice dell'esecuzione, a stipulare un contratto di locazione o onerato dal GE a regolarizzare una situazione di fatto, l'obbligo della registrazione e del versamento ricade anche sul custode (si potrebbe prevedere nel contratto di porre gli adempimenti ed obblighi fiscali di versamento a carico del locatario, fermo restando la responsabilità solidale e la rivalsa del 50%)

Adempimenti tributari del Custode



Imposta di registro D.P.R. n.131/1986

Locazioni non soggette o esenti IVA → **Proporzionale 2%**

Locazioni soggette ad IVA → **Misura fissa € 67,00**

Locazioni immobili strumentali → **Proporzionale 1%**
(non alternativa all'IVA)

Adempimenti tributari del Custode



Imposta di bollo D.P.R. 26 ottobre 1972 n.642

Sull'eventuale contratto registrato precedentemente l'inizio della custodia è dovuto nei modi previsti dal contratto. In ogni caso non è carico del custode.

Se vengono rilasciate delle quietanze da parte del custode per canoni/indennità superiori ad euro 77,47 va apposto il bollo da euro 2,00.

Da corrispondere anche sulle fatture elettroniche emesse in esenzione I.V.A. art.10 D.P.R. 633/72 se l'esecutato è un soggetto I.V.A.

Adempimenti tributari del Custode



- **Cedolare secca sugli affitti:**

imposta sostitutiva sulle locazioni di immobili abitativi
(articolo 3 del d.lgs 23/2011 e s.m.).

Regime facoltativo e sostituisce l'Irpef e le relative addizionali, ma anche l'imposta di registro l'imposta di bollo sulle registrazioni, risoluzioni e proroghe del contratto di locazione.

E' un'opzione a carico dell'esecutato privato che ha effetti sul custode,
per l'eventuale obbligo ai fini delle imposte di registro e di bollo.

Adempimenti tributari del Custode



I.M.U. D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23

Articolo 9

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Il debitore esecutato resta il soggetto passivo d'imposta

(cass.civ.n.5736 del 7/3/2013)

Adempimenti tributari del Custode



TASSA RIFIUTI – TARI

Soggetto passivo: chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, **suscettibili di produrre rifiuti** urbani e che in caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti **in solido** all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Il debitore esecutato è soggetto passivo d'imposta (per analogia cass.civ.n.5736 del 7/3/2013 in tema IMU)

Il custode non può essere considerato detentore in quanto non ha il godimento personale del bene anche se

Ministero delle Finanze Circolare 22 giugno 1994, n.95/E (prot. n. 5/2806)

“... l'art. 63, nel confermare la soggettività passiva dell'occupante a qualunque titolo non precario e del detentore, come conduttore, comodatario o custode...»

Adempimenti tributari del Custode



TASSA RIFIUTI

...verificando il regolamento comunale ci può essere l'obbligo di comunicare l'intervenuta procedura esecutiva per escludere la tassazione dei locali pignorati e non utilizzati, in particolare per escludere eventuali responsabilità da parte del custode per il mancato versamento o mancata denuncia di variazione.

Per la Tassa c'è la presunzione che anche non utilizzati gli immobili producono rifiuti. Quindi il debitore esecutato può in caso di accertamento del Comune dimostrare che lui non era il detentore dell'immobile ma il custode giudiziario. Sarebbe quest'ultimo obbligato all'eventuale versamento o alla denuncia di mancato utilizzo.



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI TIVOLI

Corso di aggiornamento per la permanenza dell'iscrizione nell'elenco dei
professionisti ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.

Grazie!

Tivoli, 06 novembre 2024

Dott.ssa Sonia Quaranta
Dottore Commercialista - Consigliere ODCEC di Tivoli
Ausiliario del G.E. presso il Tribunale di Tivoli

sonia.quaranta@gmail.com