Fallimenti e ICI nella Finanziaria 2007

La legge finanziaria del 2007[1] ha introdotto alcune modifiche alla disciplina dell'Imposta comunale immobili che riguardano i fallimenti e le procedure di liquidazione coatta amministrativa.

L'art. 1 della nuova finanziaria, al comma 173, *lett. c)*[2], ha infatti sostituito il sesto comma dell'art. 10 del d. lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

La nuova disposizione prevede che il curatore del fallimento o il commissario liquidatore della liquidazione coatta amministrativa, entro 90 giorni dalla nomina, presentino al comune nel quale sono ubicati gli immobili facenti parte della procedura, una dichiarazione attestante l'avvio della procedura medesima.

Lo stesso comma, nella nuova formulazione, statuisce inoltre che il curatore o il commissario giudiziale provvedano al versamento dell'imposta dovuta per l'intero periodo di durata della procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

La norma precedente[3] prevedeva che l'imposta fosse dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata della procedura concorsuale, che fosse versata entro tre mesi dal versamento del prezzo ricavato dalla vendita e che nello stesso termine fosse presentata la dichiarazione ai Comuni competenti.

Un primo cambiamento operato dalla finanziaria riguarda quindi la determinazione del periodo di imposta che ora è unico ed è costituito dalla durata dell'intera procedura concorsuale, mentre nel sistema previgente i periodi di imposta erano tanti quanti gli anni solari di possesso dell'immobile rientranti nella procedura concorsuale.

Il secondo cambiamento riguarda il termine entro il quale deve essere versata l'imposta: in base alla nuova legge, il versamento deve essere effettuato entro tre mesi dalla data di trasferimento del bene, mentre il vecchio sesto comma prevedeva che il termine di tre mesi decorresse dal versamento del prezzo.

Altra modifica di rilievo riguarda infine la presentazione della dichiarazione, che deve essere fatta entro novanta giorni dalla nomina del responsabile della procedura mentre prima veniva fatta nello stesso termine fissato per il versamento

---

[1] Legge 27 dicembre 2006, n. 296, pubblicata nel supplemento ordinario n. 244 della G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006.

[2] Il comma 173 della L. 27 dicembre 2006, n. 296 prevede:
omissis
c) all'articolo 10, il comma 6 e' sostituito dal seguente:
"6. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresi', tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili";
omissis

[3] Il comma 6° dell'art. 10 del d. lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (G.U. n. 305 Suppl. Ord. del 30 dicembre 1992) così disponeva:
"*6. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato; entro lo stesso termine deve essere presentata la dichiarazione.*

dell'imposta e cioè nei tre mesi dal versamento del prezzo ricavato dalla vendita dei beni immobili.

Vediamo le modifiche nel dettaglio.

La durata del periodo di imposta. La nuova norma testualmente prevede il "*versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale".* La norma precedente prevedeva invece che l'imposta fosse versata "*per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento".*

Al fine di mutare il periodo di imposta, è stato soppresso il riferimento a ciascun anno di possesso dell'immobile e lo si è sostituito con il concetto di *imposta dovuta* per il periodo di durata dell'intera procedura.

Il primo effetto della disposizione è quindi quello di definire per le procedure concorsuali indicate un unico periodo di imposta che corrisponde all'intera durata della procedura. Trattasi indubbiamente di una semplificazione sia per i comuni sia per i curatori, posto che in precedenza i periodi di imposta erano tanti quanti gli anni o le frazioni d'anno di possesso dell'immobile.

Altra semplificazione deriva poi dall'introduzione anche per il responsabile della procedura concorsuale delle norme generali che regolano l'applicazione dell'ICI, posto che la norma indica che oggetto del versamento è semplicemente l'imposta dovuta senza alcun riferimento agli anni di possesso. Al fine di determinare l'imposta da versare il curatore o il commissario giudiziale dovranno quindi fare riferimento alle regole generali per l'applicazione dell'ICI.

Il richiamo all'imposta dovuta dovrebbe fugare il dubbio sorto e segnalato in sede di prima applicazione della disposizione. La soppressione del riferimento agli anni di possesso e l'espresso richiamo al *periodo di durata dell'intera procedura* ha indotto alcuni a ritenere non chiara la disposizione ed a sostenere che il responsabile della procedura avrebbe dovuto pagare l'imposta in relazione alla durata del fallimento o della liquidazione indipendentemente dal possesso.

Come si è già detto, tale interpretazione non può essere accolta posto che il legislatore, introducendo il concetto di imposta dovuta, ha fatto espresso richiamo ai presupposti per la sua applicazione che non possono prescindere dall'intestazione del bene.

Il pagamento. Anche il termine per il pagamento dell'imposta è stato modificato. I tre mesi per il versamento decorrono non più dal versamento del prezzo ma dal decreto di trasferimento. In proposito va segnalato che molti tribunali, per i motivi più vari, tardano a volte anche un anno prima di emettere il decreto di trasferimento dell'immobile. In tal modo, nel regime della precedente normativa, il curatore provvedeva a pagare l'imposta poco dopo il pagamento del prezzo e l'acquirente del bene non si riteneva obbligato a pagare l'imposta medesima sino a che non fosse divenuto formalmente proprietario in seguito al decreto.

Con la modifica introdotta sul punto dalla finanziaria il curatore devrà effettuare il versamento entro tre mesi dal decreto di trasferimento e l'acquirente del bene sarà tenuto per il periodo successivo. E' stato quindi eliminato il periodo intermedio sul quale vi era non solo incertezza ma anche l'impossibilità o comunque notevole difficoltà di accertamento da parte dei comuni.

La dichiarazione. Sulla base della norma novellata, il titolare della procedura concorsuale presentava la dichiarazione ICI nello stesso termine in cui doveva effettuare il pagamento dopo aver incassato il prezzo della vendita.

Ora la dichiarazione deve essere presentata entro 90 giorni dalla nomina a curatore o commissario giudiziale, subito, quindi all'inizio della procedura.

La norma ha evidentemente lo scopo di rendere edotti i comuni del fatto che il debitore del tributo è assoggettato a procedura concorsuale. La norma precisa infatti che la dichiarazione deve essere presentata *al comune di ubicazione degli immobili.*

Questa nuova disposizione, unitamente a quella che istituisce per le procedure concorsuali in esame un unico periodo di imposta, tende evidentemente ad evitare che i comuni, ignari dell'intervenuto fallimento dell'intestatario del bene immobile, emettano gli accertamenti per ogni anno di mancato versamento dell'ICI.

Ora gli enti impositori saranno tempestivamente informati dell'inizio della procedura concorsuale ed attenderanno quindi ad effettuare il controllo sul corretto adempimento impositivo l'avvenuto compimento del "particolare" periodo di imposta che, come si è detto, non corrisponde più a ciascun anno di possesso ma al periodo per il quale è dovuta l'imposta rientrante in quello di durata della procedura concorsuale.

L'introduzione della dichiarazione iniziale dovrebbe quindi eliminare tanti avvisi di accertamento oltre che l'incertezza in ordine all'individuazione del soggetto passivo del tributo.

Paola Castagnoli
dottore commercialista in Reggio Emilia