

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Legge sulla cartolarizzazione: chiarimenti sui profili fiscali

15 Febbraio 2019

L'Agenzia delle entrate, rispondendo a un interpello, precisa che i risultati economici dell'attività svolta da una Reoco vanno assoggettati a imposizione con le regole ordinarie



Nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione di crediti, una *Real estate owned company* (Reoco) sconta l'Ires e l'Irap sui risultati derivanti dall'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili e mobili registrati, nonché di altri beni e diritti concessi o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione. Le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa solo per le cessioni di immobili attuate mediante contratti di *leasing*. È questa, in sintesi, la conclusione a cui è giunta l'Agenzia nella **risposta 56/2019**.

Quesito

La questione oggetto dell'istanza di interpello riguarda la corretta interpretazione, ai fini fiscali, di alcune disposizioni della legge sulla cartolarizzazione (legge 130/1999).

A rivolgersi all'Agenzia è un fondo d'investimento, attivo nel settore dei crediti e degli immobili, che nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione di crediti intende costituire una *Real estate owned company* (Reoco). Quest'ultima avrà come oggetto esclusivo l'acquisizione, la gestione e la valorizzazione degli immobili e degli altri beni concessi a garanzia dei crediti cartolarizzati, nell'interesse esclusivo della cartolarizzazione.

A tal fine, la Reoco potrà acquistare, vendere, permutare, costruire, ristrutturare, restaurare beni immobili di qualsiasi natura, nonché concederli in locazione. Tutti i flussi ricavati da questa attività saranno destinati alla società di cartolarizzazione e asserviti al rimborso dei titoli emessi.

Alla luce della destinazione vincolata dei flussi ritratti dalla Reoco dalla propria attività, l'istante chiede:

- conferma dell'assenza, in capo alla Reoco, del possesso di un reddito che rilevi fiscalmente ai fini Ires e Irap
- se le cessioni immobiliari effettuate dalla Reoco scontino sempre le imposte di registro e ipocatastali in misura fissa.

Risposta

La disciplina delle Reoco, dettata dall'**articolo 7.1**, comma 4, legge 130/1999, si inquadra nel contesto della gestione e dello smaltimento dei crediti deteriorati *non performing loans* (Npl) di banche e intermediari finanziari ed è finalizzata a una efficiente gestione dei beni immobili e mobili registrati e diritti concessi o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione.

Tali società, di regola, acquisiscono la titolarità giuridica degli immobili (o mobili registrati) concessi dai debitori originari (ceduti) a garanzia dei crediti deteriorati oggetto di cartolarizzazione, con lo scopo di valorizzarli e ricavarne i proventi da destinare alla cartolarizzazione.

Nell'ambito della disciplina delle Reoco, peraltro, non si riscontrano disposizioni analoghe a quelle previste per le società di cartolarizzazione (Spv) in base alle quali esse rimangono estranee ai risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio cartolarizzato (separazione patrimoniale - **articolo 3**, comma 2, legge 130/1999).

Sul punto, l'Agenzia ha avuto modo di precisare che le Spv non risultano essere destinatarie di alcun provento o interesse proprio che possa assumere rilevanza dal punto di vista fiscale nei periodi di imposta nei quali si svolge ciascuna operazione di cartolarizzazione (**circolare n. 8/E** del 6 febbraio 2003).

Questo effetto segregativo *ex lege*, invece, non è previsto per le Reoco. Infatti, mentre le Spv sono deputate esclusivamente alla realizzazione di una o più operazioni di natura finanziaria di cartolarizzazione dei crediti, le Reoco svolgono un'attività commerciale consistente nell'acquisizione, nella gestione e nella valorizzazione di beni immobili e mobili registrati nonché di altri beni e diritti concessi o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione, seppure nell'esclusivo interesse dell'operazione di cartolarizzazione.

Ne consegue che i risultati economici dell'attività svolta dalla Reoco devono essere assoggettati ad imposizione Ires e Irap secondo le regole ordinarie.

Per quanto riguarda il trattamento fiscale da riservare agli atti di cessione immobiliare conclusi dalla Reoco, l'Agenzia ritiene che l'applicazione del regime agevolativo ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (imposta in misura fissa) previsto dall'articolo 35, comma 10-ter.1, DI 223/2006 (richiamato dall'ultimo periodo del comma 5, articolo 7.1, legge 130/1999) trova applicazione unicamente alle cessioni di beni immobili rinvenienti dai contratti di *leasing*. Invece, le altre cessioni di immobili effettuate dalla Reoco devono essere assoggettate alla disciplina ordinaria.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/legge-sulla-cartolarizzazione-chiarimenti-sui-profil-fiscali>

