

## Risposta n. 132

**OGGETTO:** Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n.212 - Legge n. 130 del 1999 - Società di cartolarizzazione dei proventi da gestione immobiliare - IVA. IRES. IRAP. Imposte ipotecaria e catastale.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

### QUESITO

Alfa SPV s.r.l. (di seguito, "Istante" o "Società" o "Veicolo") riferisce di essere stata costituita in data (...) quale veicolo per la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità in capo alla stessa di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni, ai sensi degli articoli 7, comma 1, lettera *b-bis*), e 7.2 della legge 30 aprile 1999, n. 130, come modificata dal decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58 (in breve, "Legge n. 130").

Lo Statuto dell'Istante, all'articolo 2, prevede che *"le somme in qualsiasi modo derivanti dai medesimi beni, nonché ogni altro diritto acquisito dalla Società nell'ambito di tale operazione di cartolarizzazione costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della Società stessa e dai patrimoni relativi alle altre operazioni da essa eventualmente realizzate; sui beni e sui diritti compresi in ciascun patrimonio separato non sono pertanto ammesse azioni da parte di creditori diversi*

*dai portatori dei titoli emessi per finanziare l'acquisto di tali beni e diritti, ovvero dai concedenti i finanziamenti reperiti dalla Società nell'ambito della relativa operazione di cartolarizzazione, ovvero infine dalle controparti dei contratti derivati stipulati dalla Società con finalità di copertura".*

L'Istante intende partecipare ad aste pubbliche in esito alle quali può acquistare da Beta S.p.A. (di seguito, "Beta" o "Cedente") alcuni beni immobili (in proprietà piena o superficiaria) costituiti da impianti fotovoltaici (in breve, nell'insieme "Impianti" e singolarmente "Impianto"), che saranno oggetto della cartolarizzazione in capo al Veicolo.

Gamma Leasing & Factoring S.p.A. (di seguito, "Gamma Leasing" o "Società di leasing") ha ceduto a Beta i rapporti giuridici e i beni in locazione finanziaria in blocco, ai sensi dell'articolo 7.1, commi 4 e 5, della Legge n. 130 e dell'articolo 58 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (TUB), già scaduti e non completamente adempiuti ovvero già oggetto di risoluzione o di scioglimento ai sensi degli articoli 72-*quater* o 169-*bis* del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 (in breve, "Legge Fallimentare"), tra i quali tre impianti fotovoltaici e un opificio oggetto dell'istanza.

L'aggiudicazione dell'Impianto non determinerà il trasferimento immediato della proprietà del bene, che avverrà con il versamento integrale del prezzo di acquisto e con l'esecuzione del contratto di cessione notarile. Nel caso di specie, ove l'aggiudicatario fosse l'Istante, il singolo impianto verrebbe valorizzato ai fini della cartolarizzazione mediante locazione o successiva futura dismissione a terzi.

In merito, il Veicolo precisa di non essere autorizzato ai sensi della Legge n. 130 a gestire in proprio impianti per la produzione di energia elettrica.

Pertanto, nelle more del trasferimento di proprietà del bene, l'Istante può concordare con il Cedente che quest'ultimo conceda in locazione l'Impianto a un operatore del settore fotovoltaico, con l'intesa che eventuali canoni di locazione riscossi dal Cedente vengano conteggiati a riduzione del prezzo di acquisto finale dell'Impianto medesimo.

La Società subentrerà poi nel contratto di locazione già in essere. Il Veicolo potrà, inoltre, cedere nel tempo uno o più Impianti o disporre di essi ai fini del perseguimento del proprio oggetto sociale.

L'Istante reperirà le risorse finanziarie necessarie alla descritta operazione mediante emissione di una classe di titoli che verranno sottoscritti da una banca irlandese (Delta Bank , in breve, "Banca 1") e da una banca italiana (Epsilon Banca S.p.A., in seguito, "Banca 2"), entrambe banche autorizzate. Nelle more dell'emissione dei titoli, le medesime banche hanno anticipato somme all'Istante a titolo di acconto per la futura sottoscrizione dei titoli.

Detti titoli non sono quotati in mercati regolamentati (o sistemi multilaterali di negoziazione) e non sono provvisti di *rating*, sono accentrati presso XXX S.p.A., possono essere sottoscritti con più sottoscrizioni successive e gli obblighi di pagamento dei rendimenti e rimborso del capitale sono previsti unicamente nella misura in cui il Veicolo riceva flussi dagli impianti oggetto di cartolarizzazione. Gli stessi prevedono una remunerazione a tasso fisso e una remunerazione variabile.

I flussi derivanti dagli Impianti sono destinati al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi e al pagamento dei costi dell'operazione di cartolarizzazione. Tutti i flussi (*Available Funds*) sono canalizzati su tre conti correnti bancari detenuti dalla Società.

In prossimità della conclusione dell'operazione verranno stimati tutti i residui flussi e i relativi diritti e proventi verranno ceduti a terzi e o ai portatori dei titoli. Gli eventuali proventi di tali cessioni dovranno essere ricondotti al patrimonio separato relativo all'operazione di cartolarizzazione e negli *Available Funds*, i cui unici beneficiari effettivi saranno i portatori dei titoli.

Una volta conclusa l'operazione di cartolarizzazione e rimborsati integralmente i titoli, nel caso residuassero in capo al Veicolo somme, diritti o valori, questi saranno soggetti a tassazione in capo allo stesso, costituendo un attivo residuo.

La Società riferisce, inoltre, che:

- con un contratto denominato *Agency Agreement*, la società "(...) Servicing" S.p.A. (in breve, "Servicing S.p.A."), si impegna, tra l'altro, a effettuare determinati calcoli e determinazioni per conto del Veicolo e a svolgere attività di *reporting*. Il *payments report* costituisce un'istruzione di pagamento a favore della "(...) Branch" (di seguito, "Banca 3") al fine di eseguire i pagamenti e i trasferimenti;
- con un contratto denominato *Intercreditor Agreement* viene stabilita, tra l'altro, l'allocazione degli *Available Funds*, come descritta in precedenza, l'operatività degli anzidetti conti correnti, nonché i diritti dei sottoscrittori dei titoli (Banca 1 e Banca 2);
- con un contratto denominato *Master Servicing*, Servicing S.p.A. è incaricata, in nome e per conto del Veicolo, della riscossione dei crediti e dei servizi di cassa e pagamento;
- con un contratto denominato *Asset Management*, la Banca 2 è nominata dal Veicolo quale gestore degli Impianti per lo svolgimento delle attività connesse all'amministrazione e operatività degli stessi. La Banca può nominare per conto del Veicolo ulteriori *Asset Manager* (fra cui operatori del settore fotovoltaico) in qualità di sostituti del mandatario ai sensi dell'articolo 1717 del codice civile;
- con un contratto denominato *Corporate Services Agreement*, Servicing S.p.A. fornisce una serie di servizi amministrativi, contabili, fiscali e finanziari al Veicolo.

Con la documentazione integrativa presentata dall'Istante, lo stesso riferisce che, a seguito dello svolgimento delle aste sopra citate, si è aggiudicato due dei quattro impianti fotovoltaici descritti nell'istanza, installati su lastrico solare di fabbricato, e oggetto di contratti di locazione finanziaria stipulati dalla società di leasing con Theta S.p.A.

In merito agli Impianti, la Società precisa che essi costituiscono porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (c.d. immobili strumentali per natura),

censiti nella categoria catastale "D1".

L'Istante intende acquisire da soggetti terzi altri impianti fotovoltaici, ma non esclude che in futuro possa acquisire anche fabbricati abitativi.

Nell'ambito dell'anzidetta documentazione il Veicolo, inoltre, fa presente che intende:

- a) sostenere gli investimenti necessari per rimettere in funzione gli Impianti che necessitano di riparazioni;
- b) locare gli Impianti, una volta acquisiti e rimessi in funzione;
- c) valorizzare il proprio patrimonio anche tramite disinvestimento, qualora ne sopravvenga la possibilità e questa presenti profili di convenienza economica;
- d) utilizzare i flussi attivi, al netto delle spese della cartolarizzazione, per corrispondere ai portatori dei titoli i rimborsi di capitale, la remunerazione a tasso fisso e la remunerazione variabile.

Tanto premesso, l'Istante chiede di sapere:

1. se gli utili e le perdite derivanti dall'attività di valorizzazione degli Impianti e tutti i ricavi e i costi ad essa relativi concorrano o meno a formare il reddito imponibile ai fini IRES e il valore della produzione netta ai fini IRAP;
2. se ai titoli emessi sia applicabile l'articolo 6, primo comma, della Legge n. 130;
3. se l'IVA addebitata a titolo di rivalsa o applicata mediante il meccanismo dell'inversione contabile all'Istante sugli acquisti di beni e servizi in relazione agli Impianti sia interamente detraibile ai sensi dell'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (in breve, "Decreto IVA"), nel presupposto che la stessa eserciti l'opzione per l'applicazione dell'IVA sulle locazioni e sulle cessioni di Impianti quali immobili strumentali per natura, ai sensi dell'articolo 10, primo comma, nn. 8) e 8-ter) dello stesso Decreto;
4. se in relazione all'acquisto degli Impianti da parte del Veicolo, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, trovi applicazione il comma 4-bis dell'articolo 7.1 della Legge n. 130 ovvero, in subordine,

il comma 4-ter, nel presupposto, in tale ultimo caso, che si tratti di immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria scaduti e non completamente adempiuti ovvero già oggetto di risoluzione o di scioglimento ai sensi degli articoli 72-quater o 169-bis della Legge Fallimentare.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Ad avviso dell'Istante la disciplina di riferimento, recata dall'articolo 7.2 della Legge n. 130 e quella delle società di cartolarizzazione di cui all'articolo 1 della medesima legge sono sostanzialmente sovrapponibili. In entrambi i casi, infatti, la legge stabilisce che le somme o i beni individuati e oggetto della cartolarizzazione siano un "*patrimonio separato*" e siano destinati "*al soddisfacimento dei diritto dei portatori dei titoli emessi*".

Sulla base di tale considerazione, con riferimento agli specifici quesiti posti, l'Interpellante ritiene quanto segue.

#### **Quesito n. 1**

Gli utili e le perdite derivanti dall'attività di valorizzazione degli Impianti e tutti i ricavi e costi ad essa relativi (ivi incluse le remunerazioni dei titoli) non concorrono a formare il reddito imponibile ai fini IRES né il valore della produzione netta imponibile ai fini IRAP.

Da un punto di vista contabile, l'Interpellante rileva che gli Impianti, le attività, le passività, i costi e i ricavi connessi all'attività societaria non saranno riflessi nello stato patrimoniale né nel conto economico, ma ne sarà data rappresentazione descrittiva in un allegato della nota integrativa. L'impostazione contabile citata - confermata da apposito parere rilasciato da esperti contabili - risulta assolutamente coerente con quella normalmente seguita ai fini della redazione del bilancio di società di cartolarizzazione costituite ai sensi della Legge n. 130, in virtù della quale, in applicazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, nel bilancio di tali

società non si rilevano le attività, i proventi, i costi e o i flussi, costituenti patrimonio separato in quanto destinati al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi dalle medesime società.

### **Quesito n. 2**

Ai titoli emessi dal Veicolo risulta applicabile l'articolo 6, primo comma, della Legge n. 130, secondo cui, ai fini delle imposte sui redditi, ai titoli indicati nell'articolo 5 si applica lo stesso trattamento stabilito per obbligazioni emesse dalle società per azioni con azioni negoziate in mercati regolamentati italiani e per titoli simili.

### **Quesito n. 3**

L'IVA sugli acquisti di beni e servizi relativi agli Impianti è da considerare interamente detraibile ai sensi dell'articolo 19 del Decreto IVA, atteso che l'Istante riferisce che intende esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA su locazioni ed eventuali cessioni degli Impianti (immobili strumentali per natura), ai sensi dell'articolo 10, primo comma, nn. 8 e 8-*ter*) dello stesso Decreto IVA.

A sostegno della propria tesi, l'Interpellante richiama la risposta a interpello n. 18 del 30 gennaio 2019, con riferimento alle compravendite immobiliari effettuate dalla Reoco costituita ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge n. 130.

### **Quesito n. 4**

Ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, in relazione all'acquisto degli Impianti è applicabile l'articolo 7.1, comma 4-*bis*, della Legge n. 130.

In subordine, qualora non si ritenesse applicabile tale disposizione, alle cessioni degli Impianti di cui trattasi effettuate da Beta sarebbe comunque applicabile l'articolo 7.1, comma 4-*ter*, della medesima Legge n. 130, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, nel presupposto che si tratti di immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria scaduti e non completamente adempiuti ovvero già oggetto di risoluzione o di scioglimento.

**PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In base all'atto costitutivo del 3 luglio 2020, la Società è stata costituita dal socio unico (Iota Finance Trust), tramite il trustee (Kappa Trust Company S.r.l) esclusivamente per *"la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità in capo alla Società di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni, ai sensi degli articoli 7, comma 1, lettera b-bis), e 7.2 della legge n. 130 del 30 aprile 1999"*.

La Legge n. 130 disciplina, in primo luogo, le operazioni di cartolarizzazione realizzate mediante cessione a titolo oneroso di crediti pecuniari, sia esistenti che futuri, anche individuabili in blocco, quando:

- il cessionario sia una società di cartolarizzazione e
- le somme corrisposte dai debitori ceduti siano destinate, in via esclusiva, dal cessionario, al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi, dalla stessa o da altra società, per finanziare l'acquisto di tali crediti, nonché al pagamento dei costi dell'operazione (cfr. articolo 1, comma 1).

Ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b-bis) della Legge n. 130, le disposizioni della medesima legge *«si applicano, in quanto compatibili (...) alle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità, in capo alla società di cartolarizzazione di cui all'articolo 7.2, di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni»* (a seguito delle modifiche operate con la legge n. 145 del 30 dicembre 2018).

In particolare, l'articolo 7.2 della Legge n. 130, recante *«Cartolarizzazioni Immobiliari e di beni mobili registrati»* - introdotto con la legge n. 58 del 28 giugno 2019 - dispone che:

- *«Le società che effettuano le operazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b-bis), non possono svolgere operazioni di cartolarizzazione di natura diversa da quelle indicate dall'articolo 7, comma 1, lettera b-bis);*
- *Delle obbligazioni nei confronti dei portatori dei titoli, nonché di ogni altro*

*creditore nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione, risponde esclusivamente il patrimonio separato con i beni e diritti di cui al comma 2 del presente articolo (...);*

*· Per ogni operazione sono individuati i beni ed i diritti destinati al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli e delle controparti dei contratti derivati con finalità di copertura dei rischi insiti nei crediti e nei titoli ceduti;*

*· I beni e i diritti individuati, le somme in qualsiasi modo derivanti dai medesimi beni, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione dalle società di cui al comma 1 costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni (...)).».*

Nella relazione illustrativa, in merito al descritto comma 2, si precisa che «*Il comma 2 dell'introdotta articolo 7.2 dispone (...) I beni e diritti individuati, le somme in qualsiasi modo derivanti dai medesimi beni, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni; esso non è aggredibile da creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società, ovvero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti, ovvero dalle controparti dei contratti derivati con finalità di copertura dei rischi insiti nei crediti e nei titoli ceduti*».

In sostanza, alla luce dell'evoluzione normativa in materia, le società di cartolarizzazione costituite ai sensi dell'articolo 7.2 della Legge n. 130 - tra cui l'Istante - hanno come beni sottostanti non crediti, ma immobili, beni mobili registrati, nonché diritti reali o personali aventi come oggetto i medesimi beni, che rappresentano il patrimonio "separato" posto a garanzia di ciascuna cartolarizzazione.

A tal fine, l'atto costitutivo prevede che, nei limiti e con le modalità previste dalla relativa normativa di settore, nonché nel rispetto dell'esclusività del proprio oggetto sociale, la Società possa, «*nel contesto delle operazioni di cartolarizzazione*

*dei proventi derivanti dalla titolarità di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali sui medesimi, a titolo esemplificativo e non esaustivo:*

- *acquistare, rendersi aggiudicataria, anche nell'ambito di procedure esecutive, concordatarie o concorsuali, valorizzare (anche con interventi di costruzione, manutenzione, ristrutturazione e o riqualificazione da realizzarsi mediante la stipulazione di contratti d'opera o di appalto con terze parti), vendere e o dismettere fabbricati civili, rustici, urbani, strumentali, industriali e commerciali, terreni in genere, impianti, nonché in generale beni mobili registrati;*
- *concedere in locazione o affitto o affidare in gestione beni immobili e beni mobili registrati;*
- *costituire diritti reali sui beni immobili e sui beni mobili registrati di cui sia titolare».*

Ciò premesso, con riferimento ai singoli quesiti, si osserva quanto segue.

### **Quesito n. 1**

In via preliminare, si rappresenta che il presente parere ha ad oggetto esclusivamente il trattamento fiscale ai fini IRES e IRAP delle operazioni di cartolarizzazione di cui all'articolo 7.2 della Legge n. 130, non essendo oggetto della presente risposta operazioni diverse da quelle di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b-bis) della medesima disposizione, nonché la classificazione dei beni oggetto dell'operazione qui descritta tra gli immobili.

Per quanto concerne i veicoli operazioni di cartolarizzazione di crediti, il comma 2 dell'articolo 3 della Legge n. 130, dispone espressamente che *«i crediti relativi a ciascuna operazione (...), i relativi incassi e le attività finanziarie acquistate con i medesimi costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quello relativo alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio non sono ammesse azioni da parte di creditori diversi dai portatori dei titoli emessi per finanziare l'acquisto dei crediti stessi».*

Sull'argomento, si vedano la circolare n. 8/E del 6 febbraio 2003, la risoluzione n. 222/E del 5 dicembre 2003 e la risoluzione n. 77/E del 4 agosto 2010. In particolare, con la circolare n. 8/E del 2003 è stato precisato, in relazione alle società veicolo, che *«(...) nello svolgimento di ciascuna operazione di cartolarizzazione - quindi permanendo il vincolo di destinazione del patrimonio separato - non risulti essere destinataria di alcun provento o interesse proprio che possa assumere rilevanza, dal punto di vista fiscale, nei singoli periodi di imposta nei quali si svolge ciascuna operazione di cartolarizzazione.*

*I risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio cartolarizzato, nel corso della realizzazione delle operazioni in esame, non entrano nella disponibilità della società veicolo, rimanendo quest'ultima estranea ad essi. Infatti, il rischio di credito connesso alla gestione del portafoglio di crediti grava sui sottoscrittori dei titoli. Pertanto, anche le risultanze dell'attività gestoria devono assumere rilevanza in capo ai medesimi sottoscrittori in sede di rimborso del capitale investito».*

Con la risposta n. 18 del 2019 è stato precisato, in relazione ai veicoli di cui all'articolo 7.1, comma 4 (cd. Reoco o veicoli d'appoggio) diverse dai veicoli qui in esame, che:

- *«la disciplina posta dal citato articolo 7.1, comma 4, non riproduce (né fa rinvio a) la previsione dettata dall'articolo 3, comma 2, della Legge sulle cartolarizzazioni con riguardo alle società di cartolarizzazione (SPV),...;*
- *non si configura ex lege un effetto segregativo tale per cui, in costanza della operazione di cartolarizzazione e fintanto che questa non venga portata a termine, i proventi dell'attività di gestione e dismissione dei beni immobili vanno a costituire e alimentare un patrimonio autonomo rispetto a quello della medesima società, indisponibile per la stessa;*
- *i risultati economici dell'attività svolta dalla Reoco dovranno essere ordinariamente assoggettati ad imposizione IRES e IRAP».*

Ciò premesso, si evidenzia che a seguito delle modifiche apportate alla

Legge n. 130 con l'articolo 23 della legge n. 58 del 2019, la disciplina è stata innovata sostituendo il comma 4 dell'articolo 7.1 prevedendo che *«I beni, diritti e le somme in qualsiasi modo derivanti dai medesimi nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito dell'operazione di cui al presente comma, o al successivo comma 5, costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni»*.

In altri termini, anche per le società di «Cartolarizzazioni Immobiliari e di beni mobili registrati» di cui al menzionato articolo 7.2 della Legge n. 130, la presenza del vincolo di destinazione dei patrimoni "segregati" esclude a priori un profilo di possesso del reddito rilevante ai fini tributari, ai sensi dell'articolo 83 del Tuir. Ne consegue che:

- eventuali differenze di periodo collegati a possibili disallineamenti temporali tra flussi finanziari del patrimonio cartolarizzato (i.e. le somme in qualsiasi modo derivanti dai beni i diritti che lo costituiscono) e al pagamento dei proventi promessi ai sottoscrittori non concorrono alla formazione della base imponibile IRES;

- l'eventuale risultato di gestione del portafoglio di beni e diritti che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato, invece, concorre alla formazione della base imponibile IRES, ai sensi dell'articolo 83 del Tuir. In linea di principio, ciò avviene nel periodo d'imposta in cui tale componente di reddito entra nella disponibilità della società veicolo per cui si realizza l'imputazione temporale dello stesso nel bilancio d'esercizio, integrando i requisiti di cui all'articolo 83 del medesimo Tuir.

Ai fini IRAP, si rammenta che il principio generale che sorregge il relativo sistema impositivo, così come ridisegnato dalla legge finanziaria 2008 (riforma IRAP), è quello della "presa diretta da bilancio" delle voci espressamente individuate e considerate rilevanti ai fini impositivi.

In particolare, l'abrogazione dell'articolo 11-*bis* del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 (di seguito, decreto IRAP) - che riconosceva la rilevanza

nell'IRAP delle variazioni fiscali effettuate ai fini delle imposte sul reddito - ha determinato lo "sganciamento" del tributo regionale dall'imposta sul reddito stesso rendendo, in tal modo, le modalità di calcolo del tributo più aderenti ai criteri adottati in sede di redazione del bilancio di esercizio.

Al riguardo, sul presupposto della rappresentazione di bilancio descritta dall'Istante che si assume acriticamente ai fini della presente risposta, gli effetti dell'operazione qui in commento assumono rilevanza ai fini del tributo regionale esclusivamente nella misura in cui sono rilevati componenti di reddito, tra le voci rilevanti ai fini del tributo regionale, ai sensi del decreto IRAP. Ne consegue che:

- le eventuali differenze di periodo collegate a possibili disallineamenti temporali tra flussi finanziari del patrimonio cartolarizzato (i.e. le somme in qualsiasi modo derivanti dai beni i diritti che lo costituiscono) e al pagamento dei proventi promessi ai sottoscrittori non concorrono alla formazione del valore della produzione netta, poiché secondo quanto descritto dall'istanza non risultano rilevate al conto economico;

- l'eventuale risultato di gestione del portafoglio di beni e diritti che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato, invece, concorre alla formazione del valore della produzione netta, nella misura in cui entra nella disponibilità della Società veicolo ed è rilevato in voci rilevanti per il tributo regionale.

## **Quesito n. 2**

Per quanto concerne la tassazione degli interessi ed altri proventi dei titoli emessi nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione, il comma 1 dell'articolo 6 della Legge n. 130 prevede che *«Ai fini delle imposte sui redditi, ai titoli indicati nell'articolo 5 si applica lo stesso trattamento stabilito per obbligazioni emesse dalle società per azioni con azioni negoziate in mercati regolamentati italiani e per titoli similari, ivi compreso il trattamento previsto dal decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239»*.

Seppure tale disposizione fa riferimento ai titoli di cui all'articolo 5 della Legge n. 130, vale a dire ai "*titoli emessi a fronte dei crediti acquistati*", tenuto conto che ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b-*bis*) si applicano «*in quanto compatibili*» le disposizioni della medesima legge «*alle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità, in capo alla società di cartolarizzazione di cui all'articolo 7.2, di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni*», si ritiene applicabile la disciplina di cui al decreto legislativo n. 239 del 1996 anche agli interessi ed altri proventi dei titoli emessi dalla Società istante.

### **Quesito n. 3**

Il presente parere verte unicamente sulla detraibilità, in capo alla Società, dell'IVA assolta sugli acquisti di beni e servizi afferenti gli Impianti i cui proventi sono oggetto di cartolarizzazione da parte della stessa, tenendo conto delle informazioni e dei documenti forniti dall'Istante, qui assunti acriticamente, e senza quindi entrare nel merito delle precedenti operazioni poste in essere dal cedente di questi beni, con riferimento alle quali resta impregiudicata ogni possibilità di sindacato da parte dell'amministrazione finanziaria.

La risposta n. 18 del 2019 - citata anche dalla Società - fornisce chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile all'attività svolta dalle Reoco (*Real estate owned companies*), che sono società, costituite ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4, della Legge n. 130, al fine di acquisire, gestire e valorizzare i beni immobili e i beni mobili registrati posti a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione. Si tratta di società d'appoggio i cui proventi sono destinati alla società di cartolarizzazione che poi li utilizza per il soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi e al pagamento dei costi dell'operazione.

In tale sede, le operazioni svolte dalla Reoco sono state considerate unitariamente come un'attività complessa di gestione immobiliare, rilevante ai fini IVA ai sensi dell'articolo 3 del Decreto IVA. E' stato anche precisato che alle

compravendite immobiliari dalla stessa effettuate è applicabile la disciplina ordinaria di cui all'articolo 10, primo comma, nn. 8-*bis*) e 8-*ter*), del Decreto IVA.

Nel caso di specie, la Società svolge un'attività di gestione del proprio patrimonio "separato" analoga a quella della Reoco, i cui proventi tuttavia non sono trasferiti a una società di cartolarizzazione, ma trattenuti per sé in quanto destinati all'altra attività dalla stessa svolta, che è quella di cartolarizzazione.

In sostanza, l'attività di gestione immobiliare del Veicolo è funzionale e strumentale all'attività di cartolarizzazione dallo stesso svolta.

In relazione alle operazioni effettuate nell'ambito dell'attività immobiliare, trova naturale applicazione, al ricorrere dei presupposti, il regime di esenzione dall'IVA di cui all'articolo 10, primo comma, nn. 8) e 8-*ter*) del Decreto IVA (rispettivamente, per le locazioni e per le cessioni di fabbricati strumentali, quali sono - secondo quanto riferito dall'Istante - gli impianti fotovoltaici in argomento), salvo opzione per l'imposizione, che l'Istante dichiara di voler esercitare.

Anche la detraibilità dell'IVA assolta dal Veicolo avverrà secondo gli ordinari principi che regolano questo istituto, rinvenibili negli articoli 19 e seguenti del Decreto IVA, ivi inclusa l'applicazione del *pro-rata* di detraibilità di cui al comma 5 del citato articolo 19, da calcolarsi ai sensi del successivo articolo 19-*bis*, nel caso in cui l'Istante eserciti anche attività che danno luogo a operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10 del Decreto IVA.

Resta ferma la facoltà, per la Società, di optare per l'applicazione separata dell'imposta relativamente alle diverse attività esercitate nell'ambito della medesima impresa, secondo quanto stabilito dall'articolo 36, comma 3, del Decreto IVA. In tal caso, la detrazione dell'IVA assolta sugli acquisti afferenti lo svolgimento di operazioni imponibili spetta integralmente a condizione che la relativa attività sia gestita con contabilità separata.

#### **Quesito n. 4**

In relazione al trattamento applicabile, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, agli atti di acquisto, da parte della società Veicolo istante, di beni immobili strumentali, dalla Cedente (società veicolo d'appoggio, c.d. "LeaseCo" o "ReoCo", della società di leasing "Lambda SPV s.r.l.") si osserva che la Cedente società (c.d. "ReoCo" o "LeaseCo") ha acquisito i medesimi beni dalla società "Gamma leasing", a seguito della cessione in blocco di contratti di locazione finanziaria, ai sensi dell'articolo 7.1, commi 4 e 5, della Legge n. 130 e dell'articolo 58 del TUB, già scaduti e non completamente adempiuti ovvero già oggetto di risoluzione o di scioglimento ai sensi degli articoli 72-*quater* o 169-*bis* della Legge Fallimentare.

Pertanto, nel presupposto che si tratti di cessione, da parte della citata LeaseCo, di beni immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria scaduti e non completamente adempiuti ovvero già oggetto di risoluzione o di scioglimento ai sensi degli articoli citati, si ritiene applicabile alla fattispecie in esame quanto stabilito per le società veicolo d'appoggio dal secondo periodo del comma 4-*ter* dell'articolo 7.1, secondo cui *«Alle cessioni di immobili oggetto di contratti di leasing risolti o altrimenti cessati per fatto dell'utilizzatore effettuate alla e dalla medesima società si applica l'articolo 35, comma 10-ter.1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248»*.

Il citato articolo 35, comma 10-*ter*.1 dispone che *«Alle cessioni, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria, ovvero nel caso di immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa»*.

Pertanto, alla cessione in esame effettuata dalla LeaseCo a favore della società istante, è applicabile il trattamento fiscale agevolativo previsto dall'articolo 35, comma

10-*ter*.1 del decreto-legge n. 223 del 2006, a condizione che nel relativo atto pubblico di trasferimento sia provato e documentato che gli immobili oggetto della cessione siano rivenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza da parte dell'utilizzatore.

Non si ritiene applicabile la disposizione di cui al comma 4-*bis* del medesimo articolo 7.1, come sostenuto dall'istante, in quanto tale norma è da riferire ai trasferimenti effettuati in favore delle società veicolo d'appoggio (c.d. "ReoCo") e non anche ai trasferimenti successivi dalle stesse effettuate, come nella fattispecie in esame. Ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4-*bis*, infatti, *«si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa sugli atti e le operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo, anche in sede giudiziale o concorsuale, dei beni e diritti di cui ai commi 4 e 5, in favore della società veicolo d'appoggio»*.

Tale comma prevede, dunque, l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per gli atti relativi al solo trasferimento in favore delle società veicolo d'appoggio ("ReoCo") di cui all'articolo 7.1 della legge citata, dei beni e dei diritti oggetto della loro operatività, inclusi i beni immobili.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**