

**Risposta n. 40**

**OGGETTO:** Applicazione della agevolazione di cui all'articolo 35, comma 10-ter.1 del DL 4 luglio 2006, n. 223 alle R.e.o.co bancarie

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

**QUESITO**

La società istante, costituita nel mese di gennaio 2019, che fa parte del gruppo XXX, è una c.d. R.e.o.co. (Real Estate Owned Company), ovvero una società la cui attività è finalizzata al perseguimento dell'obiettivo di ricollocare sul mercato beni immobili rinvenienti dalla risoluzione, per inadempimento dell'utilizzatore, di contratti di locazione finanziaria stipulati da XXX. In particolare, l'istante, interamente partecipata da XXY che, a sua volta, fa capo a XXX, persegue lo scopo di:

- accelerare l'attività di recupero crediti nei confronti dell'utilizzatore;
- concentrare in una società specializzata tutti gli immobili derivanti da contratti di leasing risolti per inadempimento dell'utilizzatore o per via del sopraggiungere di una procedura concorsuale;
- costituire un team dedicato con specifiche professionalità nella gestione, valorizzazione e vendita di immobili;
- massimizzare il ricavato dalla vendita grazie ad un maggiore tempo a

disposizione e alla specializzazione del personale dedicato.

L'istante rappresenta che il 1° aprile 2019 ha ricevuto, in qualità di beneficiaria, beni immobili attraverso un'operazione di scissione, mediante la quale XXY (società scissa) ha apportato un ramo d'azienda dedito alla gestione dei beni immobili oggetto di contratti di leasing risolti. Una seconda dotazione al patrimonio dell'istante avverrà mediante una serie di atti di vendita con cui gli immobili saranno ceduti all'istante dalla stessa XXY.

La società istante opererà, pertanto, nell'interesse di XXY, svolgendo, in particolare, la gestione, in servicing, delle attività di re-impossessamento, valorizzazione e remarketing degli asset immobiliari sottostanti ai contratti di leasing risolti per inadempimento dell'utilizzatore.

L'interpellante evidenzia, inoltre, che la Banca centrale europea e la Banca d'Italia hanno indicato come priorità del sistema bancario la riduzione dell'ammontare delle esposizioni deteriorate nei bilanci delle società bancarie e delle società che svolgono attività di intermediazione finanziaria, chiamandole a rafforzare la loro capacità di gestire le garanzie immobiliari sottostanti le esposizioni creditizie.

Nel documento di consultazione del marzo 2018 emanato dalla Banca d'Italia al fine di giungere alla modifica delle "*Disposizioni di vigilanza investimenti in immobili*", è evidenziato come tali strategie possano e debbano essere perseguite ricorrendo, come da migliori prassi di mercato, a veicoli specializzati quali le ReoCo, "*strumento utile per promuovere il buon esito delle procedure esecutive e delle aste immobiliari, nonché la gestione professionale degli immobili eventualmente acquisiti, in una prospettiva di ottimizzazione dei tempi e dei valori di recupero*".

L'obiettivo indicato dalle Autorità di vigilanza, dunque è, da un lato, quello di difendere il valore delle garanzie immobiliari costituite a favore degli operatori finanziari e, dall'altro, quello di accelerare il processo di riduzione delle esposizioni deteriorate presenti nel bilancio delle banche e degli intermediari finanziari.

La società istante fa presente, inoltre, che con la recente introduzione della

disciplina relativa alla risoluzione dei contratti di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, ad opera dell'articolo 1, comma 138 della Legge 124 del 2017, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore "*il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene effettuata a valori di mercato...*", mentre il successivo comma 139 dispone che "*... nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si attiene a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore*".

La società evidenzia, pertanto, come la *ratio* di detta disciplina sia quella di promuovere una rapida attivazione della società di leasing al fine di vendere prontamente il bene una volta risolto il contratto, fissando un prezzo tale da consentirle di pagare il suo debito e a riversare l'eccedenza all'utilizzatore.

Tanto premesso, la società interpellante rileva che, proprio allo scopo di agevolare la dismissione del "magazzino immobiliare" che si forma in capo alle società di leasing a causa dell'inadempimento dei soggetti utilizzatori, l'articolo 35, comma 10-*ter*. 1, del d.l. 223 del 4 luglio 2006, ha previsto che gli atti traslativi a titolo oneroso posti in essere "*dalle banche e degli intermediari finanziari*" e aventi ad oggetto un "*immobile rinveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore*" sono soggetti all'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale

La medesima disciplina fiscale trova applicazione, ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4-*ter* della legge del 30 aprile 1999, n. 130 anche per le cessioni di immobili posti in essere dalle società veicolo d'appoggio, costituite nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, alle quali siano ceduti dei beni relativi a rapporti di locazione finanziaria.

Ciò posto, la società istante intende conoscere se il predetto trattamento agevolativo possa trovare applicazione anche per gli atti traslativi a titolo oneroso di

immobili rinvenienti da contratti di leasing, che la stessa società pone in essere, senza la qualifica di intermediario finanziario, essendo, comunque, un soggetto interamente partecipato da un intermediario finanziario (XXY), il quale, a sua volta, è partecipato da altro intermediario finanziario (XXZ).

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

L'istante ritiene che per gli atti in esame sia possibile accedere alla disciplina agevolativa di cui all'articolo 35, comma 10-ter. 1, del d.l. n. 223 del 4 luglio 2006, in quanto la stessa R.e.o.co fa parte di una catena di controllo costituita da soggetti che operano in qualità di intermediari finanziari. L'istante fa, inoltre, presente che la propria costituzione è stata, così come sopra rappresentato, sollecitata dalle autorità di vigilanza, in considerazione della precipua capacità di gestire le garanzie immobiliari sottostanti le esposizioni creditizie.

In particolare, la società ritiene che, per effetto della citata operazione di scissione, la posizione sostanziale soggettiva facente capo ad XXY, cui siano pervenuti immobili rinvenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore, si trasmetta alla società istante. Per effetto della scissione, infatti, si verifica una situazione di continuità delle posizioni tra i soggetti partecipanti all'operazione.

La società ritiene, inoltre, che l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa riguardi anche le cessioni a titolo oneroso poste in essere dalla società istante, che abbiano ad esclusivo riferimento gli immobili rinvenienti da contratti di leasing risolti per inadempimento dell'utilizzatore, che XXY trasferisce per atto di compravendita alla società istante (che come detto è interamente partecipata dalla stessa XXY).

Ciò in quanto, l'operazione di leasing, considerata in modo unitario, nel rispetto della sua natura sostanziale, ha già assolto integralmente l'ordinario carico impositivo.

In considerazione di quanto premesso, ai fini dell'applicabilità del regime agevolativo in parola, la società istante ritiene che gli immobili rinvenienti dalla risoluzione dei contratti di leasing non possano considerarsi compiutamente dismessi fino a quando gli stessi non siano pervenuti a soggetti che intendano utilizzarli per finalità strumentali o per rivenderli, purché in un contesto estraneo a quello sopra descritto.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

La legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011) all'articolo 1, commi 15 e 16, ha introdotto modifiche alla disciplina applicabile, ai fini delle imposte indirette, ai contratti di locazione finanziaria di immobili ed ai connessi atti di acquisto e cessione degli immobili abitativi e strumentali oggetto del contratto. In particolare, con il comma 15, lett. c) n. 2 è stato inserito il comma 10-ter.1 all'articolo 35 del DL 4 luglio 2006, n. 223, secondo cui *"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 rinveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa"*.

Il comma 15 dell'articolo 1 della legge 13 dicembre 2010, n. 220 chiarisce che le nuove disposizioni sono introdotte al fine *"...di disciplinare il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria (leasing) applicato al settore immobiliare e di garantirne la coerenza con le disposizioni relative alle imposte di registro, ipotecaria, catastale applicate per i trasferimenti operati con strumenti contrattuali diversi dallo stesso"*.

Al riguardo, con la circolare 11 marzo 2011, n. 12, è stato precisato che le operazioni di leasing hanno natura unitaria e, dunque, appare coerente con l'impianto normativo introdotto - finalizzato a concentrare nella fase dell'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing il prelievo fiscale - l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa per le cessioni derivanti dall'esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore e per le cessioni di immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria, risolti in seguito all'inadempimento dell'utilizzatore.

Se da un lato, dunque, la disposizione di cui al citato articolo 35, comma 10-ter.1 è stata introdotta con l'intento di non aggravare gli effetti fiscali di un determinato assetto negoziale, garantendo quindi una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto diretto del bene immobile e quello realizzato tramite la conclusione di contratti di leasing finanziario, d'altro lato, proprio per le ipotesi di cessioni effettuate dalle banche o da altri intermediari finanziari, nei confronti di qualsivoglia acquirente, aventi ad oggetto immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria, risolti per inadempimento dell'utilizzatore, la previsione agevolativa in commento è stata introdotta con l'intento di favorire, dal punto di vista fiscale, la dismissione di tali beni, per consentire alla società stessa di proseguire nella sua attività "tipica" di leasing immobiliare.

In considerazione di quanto premesso deve ritenersi, dunque, dato anche il tenore letterale della previsione agevolativa in commento, che l'agevolazione in parola possa essere applicata solo al ricorrere del requisito soggettivo in capo al cedente (banca o intermediario finanziari), per effetto della particolare provenienza dell'immobile acquistato.

Del resto, le norme agevolative sono di stretta interpretazione, e, pertanto, l'ambito applicativo delle stesse non può essere esteso, in via interpretativa, a fattispecie non espressamente contemplate dalla norma.

La Corte di Cassazione, al riguardo, ha, infatti, precisato che le norme

agevolative di carattere fiscale rientrano tra quelle *"...di carattere eccezionale che (...) esigono un'esegesi ispirata al criterio di stretta interpretazione (...) e non ammettono interpretazioni analogica o estensiva (...) con la conseguenza che i benefici in esse contemplati non possono essere estesi oltre l'ambito di applicazione come rigorosamente identificato in base alla definizione normativa"* (cfr. sentenza Corte di Cassazione, sez. V, 7 maggio 2008, n. 11106).

L'impossibilità di riconoscere, nel caso di specie, l'applicabilità del trattamento di favore di cui al citato articolo 35, comma 10.ter 1 appare confortato anche dalla circostanza secondo cui, in materia di cartolarizzazione, il legislatore ha provveduto ad inserire espressamente, nell'ambito della Legge 30 aprile 1999, n. 130 (Disposizioni sulla cartolarizzazione dei crediti) apposite previsioni agevolative a favore delle società veicolo d'appoggio (cd. 'R.e.o.co').

In particolare, come rilevato dall'istante, il legislatore, in tale ambito, proprio in virtù della particolare funzione rivestita dalle società veicolo di appoggio (R.e.o.co), cui sono ceduti, per effetto dell'operazione di cartolarizzazione, beni rinvenienti da contratti di leasing, ha previsto al comma 4-ter all'articolo 7.1, della citata Legge n. 130 del 1999 l'applicazione del regime agevolativo di cui al citato articolo 35, comma 10 ter.1 del DL n. 223 del 2006. Tali disposizioni sono finalizzate a rendere neutrale il subentro delle società veicolo d'appoggio, in luogo delle cedenti società di leasing, nei rapporti di locazione finanziaria e nella gestione dei relativi beni.

In considerazione di quanto premesso, deve ritenersi che il predetto trattamento agevolativo di cui all'articolo 35, comma 10-ter.1 del decreto-legge n. 223 del 2006 non possa trovare applicazione per gli atti traslativi a titolo oneroso di immobili rinvenienti da contratti di leasing, che la società istante pone in essere senza la qualifica di banca o di intermediario finanziario.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**