

Risposta n. 415/2021

OGGETTO: Articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Detrazioni c.d. ecobonus e bonus facciate per interventi realizzati da società di cartolarizzazione dei proventi da gestione immobiliare (ReoCo).

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

QUESITO

La società istante ALFA S.r.l. rappresenta di essere stata costituita il ... e di avere per oggetto sociale la gestione e la valorizzazione di beni immobili.

In particolare, nell'ambito della propria attività, l'istante può procedere con l'acquisto, anche attraverso la partecipazione ad aste, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione, la manutenzione ed il restauro di beni immobili di qualunque natura, nonché con la locazione e la gestione in proprio degli immobili di cui la società abbia la proprietà.

Viene, inoltre, specificato che l'istante si qualifica, ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4, della legge 30 aprile 1999, n. 130, come società veicolo d'appoggio nell'interesse esclusivo di un'operazione di cartolarizzazione di crediti deteriorati (c.d. "ReoCo"). Nello specifico, l'istante esercita la propria attività nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione n. ... posta in essere da BETA S.r.l., una società a responsabilità limitata costituita ai sensi della sopracitata legge 30 aprile 1999, n. 130

per l'acquisto di crediti classificati come "in sofferenza" secondo le disposizioni dell'autorità di vigilanza competente e iscritta nell'elenco delle Società Veicolo di Cartolarizzazione della Banca d'Italia (c.d. "SPV").

In tale contesto, l'istante agisce al fine di preservare il valore degli immobili a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione, nell'ambito di procedure di escussione, esecuzione forzata o concorsuali, e per massimizzare i proventi derivanti da tali immobili nell'interesse dei portatori dei titoli emessi dalla società di cartolarizzazione, effettuando, mediante imprese appaltatrici, operazioni di ristrutturazione, di restauro e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, dei beni immobili di sua proprietà.

Date le caratteristiche dell'attività esercitata e la rappresentazione contabile delle operazioni effettuate, l'istante riferisce che potrà trovarsi, di regola, nella situazione di non possedere reddito imponibile ai fini dell'IRES e di non realizzare un valore della produzione imponibile ai fini dell'IRAP in un dato periodo d'imposta.

In particolare, l'istante evidenzia che tale assenza di redditi imponibili trae origine dalla disciplina della società veicolo d'appoggio disposta dall'articolo 7.1, comma 4, della legge 30 aprile 1999, n. 130, secondo la quale:

a) gli immobili acquisiti dalla società istante nell'ambito della cartolarizzazione costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società stessa;

b) le somme derivanti dalla vendita di tali immobili devono essere corrisposte dall'istante alla società di cartolarizzazione (BETA S.r.l.) e devono essere da quest'ultima destinate in via esclusiva a pagare gli interessi dovuti ai portatori dei titoli emessi dalla società di cartolarizzazione, oltre che al pagamento dei costi dell'operazione di cartolarizzazione, inclusa la remunerazione dovuta dalla società di cartolarizzazione all'istante per l'attività di società veicolo d'appoggio.

Ne consegue che, durante lo svolgimento dell'operazione di cartolarizzazione, l'istante, in quanto società veicolo d'appoggio (ReoCo), non possiede, ai fini tributari, i redditi derivanti dalla vendita degli immobili dalla stessa acquisiti nell'interesse della

società di cartolarizzazione, in quanto tali somme sono soggette a un vincolo di destinazione a favore della società di cartolarizzazione e dei portatori dei titoli.

In base a quanto esposto, l'istante rileva che un reddito imponibile potrebbe essere posseduto, durante l'operazione di cartolarizzazione, con riferimento all'eventuale remunerazione corrisposta dalla società di cartolarizzazione per l'attività di gestione e valorizzazione degli immobili prestata dall'istante nell'interesse della cartolarizzazione.

Inoltre, un reddito imponibile potrebbe essere conseguito dall'istante con riferimento a eventuali somme derivanti dalla vendita degli immobili che, dopo la conclusione dell'operazione di cartolarizzazione e il soddisfacimento integrale dei diritti dei portatori dei titoli emessi dalla società di cartolarizzazione, dovessero essere attribuite alla stessa società istante in modo definitivo ai sensi dei contratti che disciplinano la cartolarizzazione.

Al riguardo, con documentazione integrativa acquisita con nota R.U. n. ..., l'istante ha precisato che *«Ai sensi dei contratti che regolano l'attuale operazione di cartolarizzazione per la quale è stata costituita ALFA S.r.l. non è previsto che alla stessa sia attribuito in modo definitivo alcun margine positivo derivante dall'attività di valorizzazione degli immobili esercitata [...] nell'interesse della società di cartolarizzazione (BETA)»*.

Quanto alla eventuale remunerazione che l'istante potrebbe conseguire all'esito dell'intera operazione, nella medesima documentazione integrativa si evidenzia che *«Gli accordi relativi all'operazione di cartolarizzazione [...] prevedono una specifica remunerazione dovuta dalla società di cartolarizzazione (BETA S.r.l.) alla società veicolo d'appoggio. Tale remunerazione è pari al ... della eventuale differenza tra (a) i proventi generati dall'immobile, tra cui in particolare il prezzo di vendita dell'immobile, e (b) i costi sostenuti dalla società veicolo d'appoggio per l'acquisto e la valorizzazione degli stessi. Ad oggi tale remunerazione non è stata ancora realizzata, considerato che è in corso la prima operazione della società veicolo*

d'appoggio e che detta remunerazione potrà essere realizzata solo dopo la vendita di tutte le unità immobiliari incluse nell'immobile in esame.».

In sostanza, l'istante sostiene di qualificarsi come soggetto passivo dell'IRES e dell'IRAP, senza beneficiare di alcuna esenzione da tali imposte, sebbene sia possibile che, in uno specifico periodo d'imposta, non possieda redditi imponibili ai fini tributari per effetto della citata disciplina delle società veicolo d'appoggio di cartolarizzazione di crediti deteriorati.

Ciò premesso, l'istante rappresenta di essere proprietaria di un fabbricato cielo-terra, sito nel ... del comune di ..., in via ... attualmente in fase di ristrutturazione.

Il progetto di ristrutturazione prevede la realizzazione di circa ... appartamenti, ad uso abitativo, destinati ad essere venduti mediante, da un lato, il mantenimento della struttura originale dell'edificio, e, dall'altro, un significativo intervento di riqualificazione dell'edificio con miglioramento dell'efficienza energetica.

In riferimento al particolare caso prospettato, l'istante chiede se la stessa può beneficiare, in relazione a detti interventi di ristrutturazione, degli incentivi fiscali di cui all'articolo 1, commi da 344 a 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013, n. 90 (di seguito "Ecobonus") e di cui all'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (di seguito "Bonus Facciate").

In particolare, l'istante afferma che tali interventi rientrano nell'ambito oggettivo di applicazione delle disposizioni agevolative suddette, ponendo un dubbio interpretativo esclusivamente circa l'ambito soggettivo di applicazione della disciplina, considerata la particolare natura della società veicolo d'appoggio e che la normativa in materia indica che tali agevolazioni spettino ai soggetti titolari di reddito d'impresa.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che gli incentivi fiscali previsti in tema di Ecobonus e Bonus

Facciate siano applicabili al caso di specie e che la società stessa possa beneficiare di tali incentivi fiscali mediante la cessione del credito d'imposta ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito nella legge 17 luglio 2020, n. 77, nel presupposto che gli interventi che si intendono realizzare sull'immobile, tramite imprese appaltatrici, rientrino nell'Ecobonus e nel Bonus Facciate e che vengano rispettati tutti gli altri requisiti previsti da tali disposizioni.

A favore di tale soluzione, a parere dell'istante, depone, innanzitutto, il dato letterale delle norme in esame, considerato che queste non stabiliscono alcuna esclusione soggettiva dall'ambito di applicazione degli incentivi in questione.

L'istante osserva, altresì, che la *ratio* delle norme in commento è quella di incentivare l'effettuazione di interventi edilizi per migliorare l'efficienza energetica degli edifici e, in tal modo, incentivare la c.d. "rigenerazione urbana".

Pertanto, escludere la società istante, che si occupa di valorizzare fabbricati che necessitano di interventi di ristrutturazione rilevanti, dall'ambito di applicazione di tali incentivi sarebbe in contrasto con la corretta interpretazione delle norme e si tradurrebbe in un depotenziamento di tali incentivi.

Inoltre, l'istante rileva che la circostanza menzionata nella descrizione della fattispecie, per cui la società potrebbe non possedere redditi ai fini tributari in un dato periodo d'imposta, a causa della propria attività di società veicolo d'appoggio, non è rilevante ai fini dell'applicabilità dell'Ecobonus e del Bonus Facciate, posto che si qualifica come soggetto passivo dell'IRES e dell'IRAP senza beneficiare di alcuna esenzione da tali imposte (come rilevato nella risoluzione n. 222/E del 5 dicembre 2003).

Peraltro, in linea di principio, viene fatto presente che non sarebbe necessariamente precluso alla società veicolo d'appoggio di beneficiare dei bonus edilizi mediante la detrazione, laddove nel periodo d'imposta questa realizzasse un reddito imponibile e si determinasse un'IRES da versare.

Sulla spettanza e le modalità di utilizzo di Ecobonus e Bonus Facciate, l'istante

osserva che la relativa disciplina non subordina gli incentivi fiscali all'effettivo versamento dell'IRES nel periodo d'imposta di sostenimento delle spese agevolate o in periodi d'imposta successivi e che il beneficio fiscale può essere utilizzato mediante la cessione del credito d'imposta, anziché mediante una "detrazione dalle imposte sui redditi" e, quindi, anche se nel periodo d'imposta non deve versare imposte.

A sostegno della propria tesi, l'istante richiama le risposte alle istanze di interpello n. 432 del 2 ottobre 2020, n. 543 del 12 novembre 2020, secondo cui, ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito d'imposta ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 è irrilevante la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi o che il contribuente non abbia reddito imponibile dal quale detrarre l'incentivo fiscale, considerato che la possibilità di cedere il credito d'imposta è stata introdotta proprio per consentire l'utilizzo degli incentivi fiscali anche quando il contribuente non ha la possibilità di fruire degli stessi mediante la detrazione.

Nello stesso senso, l'istante evidenzia che l'Agenzia delle Entrate, nel commentare l'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020 - seppur con riferimento al c.d. Superbonus - ha chiarito che la fruizione dell'incentivo fiscale mediante cessione del credito è esperibile anche da soggetti non residenti che non realizzano redditi imponibili in Italia e, quindi, non versano imposte sui redditi in Italia (risposta a interpello n. 500 del 27 ottobre 2020) e a soggetti che non versano imposte sui redditi in quanto rientrano nella c.d. *no tax area* (Circolare n. 24/E del 8 agosto 2020).

Infine, l'istante ritiene che un'esclusione dall'ambito di applicazione di tali bonus, in quanto società veicolo d'appoggio, determinerebbe una discriminazione rispetto a una "ordinaria" società immobiliare di ristrutturazione che non realizza un reddito imponibile ai fini dell'IRES in un dato periodo d'imposta per assenza di ricavi o a causa di costi superiori ai ricavi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La società istante, secondo quanto riportato all'articolo ... dell'atto costitutivo, « *ha per oggetto esclusivo ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4, della legge n. 130 del 30 aprile 1999 l'acquisizione, la gestione e la valorizzazione - nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione n. ... posta in essere da BETA S.r.l. (...) - di beni immobili e mobili registrati nonché degli altri beni e diritti concessi o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto della medesima cartolarizzazione (...)*».

La legge n. 130 del 1999, recante «*Disposizioni sulla cartolarizzazione dei crediti*» (in merito a cui sono stati forniti chiarimenti con la circolare del 6 febbraio 2003, n. 8/E) 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), le disposizioni della medesima legge n. 130 «*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 citata legge n. 130 - rubricato «*Cartolarizzazioni Immobiliari e di beni mobili registrati*» e 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 (...)).».

La medesima legge n. 58 del 2019, all'articolo 23, ha disposto la sostituzione del comma 4 dell'articolo 7.1 della legge n. 130 del 1999, 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».*

Al riguardo, con la risposta a interpello n. 132 del 2021 è stato chiarito che, 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 collegate a possibili disallineamenti temporali tra i flussi finanziari del patrimonio cartolarizzato (i.e. le somme in qualsiasi modo derivanti dai beni e diritti che lo costituiscono) e il 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 al medesimo articolo 83 del TUIR.

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (c.d. *bonus facciate*).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti. In particolare, con tale documento di prassi è stato precisato che *«La ratio della normativa in esame, dunque, è incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici»*.

Le detrazioni per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti (c.d. *ecobonus*) sono state introdotte dall'articolo 1, commi da 344 a 349, della legge n. 296 del 2006 e sono attualmente disciplinate dall'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013. I chiarimenti in merito sono stati forniti con la circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, e, da ultimo, con la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34/E.

Tutte le agevolazioni sopra menzionate, in sintesi, sono finalizzate ad incentivare specifici interventi per la riqualificazione degli edifici per garantirne l'efficientamento

energetico e la riduzione del rischio sismico posseduti dalla persone fisiche e, in talune ipotesi, anche dalle imprese.

Nel caso di specie, l'istante risulta proprietario, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di ... ai sensi dell'articolo 590-bis del codice di procedura civile, di un fabbricato composto di n. ... unità immobiliari, attualmente in corso di valorizzazione. Al riguardo, l'istante riferisce che sul fabbricato in questione saranno effettuati una serie di interventi - i quali presenteranno tutti i requisiti oggettivi per fruire delle agevolazioni c.d. *bonus facciate* ed *ecobonus* (questione da cui esula il presente parere) - ponendo il dubbio circa la spettanza delle agevolazioni in parola dal punto di vista soggettivo.

La società interpellante, si qualifica come *real estate owned company* (ReoCo), vale a dire come società veicolo di appoggio nell'ambito di una cartolarizzazione immobiliare, ai sensi del citato comma 4 dell'articolo 7.1 della legge n. 130 del 1999, la cui attività "esclusiva" si limita al compito di acquisire, gestire e valorizzare gli immobili e gli altri beni e diritti concessi o costituiti a garanzia dei crediti cartolarizzati (che, infatti, costituiscono patrimonio separato).

Gli eventuali investimenti operati da tali SPV, dunque, sono operati nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione, per generare i flussi di cassa necessari al rimborso dei titoli emessi dalla società di cartolarizzazione, mediante la valorizzazione o cessione degli immobili costituenti il patrimonio destinato ai sensi del citato comma 4.

Ciò premesso, occorre ulteriormente considerare quanto segue.

Con riferimento all'ambito soggettivo di applicazione del *bonus facciate*, la summenzionata circolare n. 2/E del 2020 ha precisato che vi rientrano «*le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)*».

Quanto all'*ecobonus*, i relativi precedenti di prassi tra cui, da ultimo, la sopracitata risoluzione n. 34/E del 2020, hanno chiarito che detta agevolazione spetta - oltre che alle persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, alle società semplici e alle associazioni tra professionisti - anche *«ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali"»*.

In linea generale, inoltre, trattandosi di detrazioni dall'imposta lorda, non possono essere utilizzate dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva. Con la circolare n. 24/E del 2020, seppur in tema di detrazioni di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, è stato precisato che *«Il Superbonus, inoltre, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato. Restano, infine, esclusi dalle agevolazioni in esame (fruizione diretta del Superbonus o, in alternativa esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione), gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari) che, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive»*.

Al riguardo, si rileva che in merito all'istante, come già chiarito con la risposta summenzionata, la presenza del vincolo di destinazione dei patrimoni "segregati" esclude a priori, in capo alla ReoCo, un profilo di possesso del reddito rilevante ai fini tributari, ai sensi dell'articolo 83 del TUIR.

A tal fine non risulta dirimente la circostanza, evidenziata dall'istante, che l'eventuale risultato di gestione che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del

patrimonio separato concorrerebbe alla formazione della base imponibile IRES, in quanto si riferisce ad una ipotesi residuale e "di chiusura", la quale non muta, nella sostanza, il peculiare regime della ReoCo, che non può essere assimilata ad una ordinaria società immobiliare ai fini che qui rilevano.

Alla luce di quanto sopra, considerato il peculiare regime giuridico-fiscale che caratterizza la società istante, in quanto società veicolo di appoggio (ReoCo) costituita nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione immobiliare ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4, della legge n. 130 del 1999, si ritiene che la stessa istante non possa accedere alle sopradescritte agevolazioni (*bonus facciate* ed *ecobonus*), in relazione agli interventi sul fabbricato detenuto in funzione dell'operazione di cartolarizzazione sovrastante.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)