

***OGGETTO: Interpello ex articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n.212 – trattamento fiscale ai fini Ires, Irap, imposte di registro e ipo-catastali delle società costituite ai sensi dell’articolo 7.1, comma 4, Legge 30 aprile 1999, n. 130***

### ***QUESITO***

Alfa, società con sede legale in XXX, ha presentato istanza di interpello in nome e per conto del suo comparto Beta (di seguito “l’Istante”) in merito alla corretta interpretazione, a fini fiscali, dell’articolo 7.1, commi 4 e 5, legge 30 aprile 1999, n. 130 (di seguito “Legge 130”).

L’Istante è un fondo d’investimento che opera nel settore dei crediti e degli immobili. Nell’ambito di un’operazione di cartolarizzazione di crediti (di seguito “la Cartolarizzazione”), intende costituire una *newco* (di seguito “la Reoco”) che, ai sensi dell’articolo 7.1 della Legge sulla cartolarizzazione, avrà come oggetto esclusivo quello di acquisire, gestire e valorizzare gli immobili e gli altri beni concessi a garanzia dei crediti cartolarizzati, nell’interesse esclusivo della Cartolarizzazione.

In tale contesto, la Reoco potrà acquistare, vendere, permutare, costruire, ristrutturare, restaurare beni immobili di qualsiasi natura, nonché concederli in locazione. Tutti i flussi ricavati da tale attività saranno destinati dalla Reoco alla società di cartolarizzazione ed asserviti al rimborso dei titoli emessi.

Dal momento che per legge è disposta la destinazione vincolata dei flussi ritratti dalla Reoco dalla propria attività, l'Istante chiede conferma dell'assenza, in capo alla stessa, del possesso di un reddito che rilevi fiscalmente ai fini IRES ed IRAP.

In tema di imposte indirette, chiede inoltre se, alla luce dell'articolo 7.1, comma 5, della Legge 130, le cessioni immobiliari effettuate dalla Reoco scontino sempre le imposte di registro e ipo-catastali in misura fissa.

### ***Soluzione prospettata dal contribuente***

In merito al trattamento ai fini dell'imposizione diretta, l'Istante sostiene che l'articolo 7.1, comma 4, della Legge 130 abbia l'effetto di estendere anche alle Reoco l'effetto di segregazione patrimoniale espressamente previsto dall'articolo 3 del medesimo testo normativo in favore delle società di cartolarizzazione.

Ciò si ricaverebbe dalla circostanza che la citata disposizione prevede che le Reoco abbiano un oggetto sociale esclusivo (rappresentato dall'attività gestoria di cui all'articolo 7.1 citato) e che le somme in qualsiasi modo rinvenienti dalla predetta attività siano destinate al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi (nonché al pagamento dei costi dell'operazione) e sono assimilate ai pagamenti dei debitori ceduti.

Di conseguenza dovrebbe farsi applicazione delle medesime regole indicate dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 8/E del 6 febbraio 2003 e concludersi per l'esclusione della rilevanza tributaria dei flussi monetari che confluiscono nel patrimonio segregato, fatta eccezione per un'eventuale eccedenza che dovesse residuare al termine dell'operazione di cartolarizzazione.

Ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipo-catastali, l'Istante rileva che stante il comma 5 dell'articolo 7.1 della Legge 130, penultimo capoverso, le disposizioni in materia fiscale applicabili alle società di *leasing* si applicano integralmente alle Reoco cessionarie di contratti e rapporti di locazione

finanziaria e dei beni derivanti da tale attività. Ciò comporta che gli acquisti di immobili operati dalle Reoco saranno soggetti ad imposizione indiretta secondo le regole ordinarie, mentre cessioni in favore dell'utilizzatore (in caso di esercizio del diritto di riscatto) o a terzi (in caso di risoluzione dei contratti di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore) sconteranno le imposte di registro e ipo-catastali in misura fissa (*ex* articolo 35, comma 10-ter, D.L. n. 223/2006 applicabile per le società di locazione finanziaria).

Peraltro, l'ultimo capoverso del comma 5 citato dispone che *“alle cessioni di immobili effettuate dalla medesima società si applicano integralmente le agevolazioni originariamente previste dall'articolo 35, comma 10-ter.1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248”*. L'Istante è dell'avviso che tale disposizione sarebbe ridondante se venisse intesa come limitata ai casi in cui le Reoco siano cedenti immobili oggetto di *leasing*, visto che l'applicazione del comma 10-ter.1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 sarebbe già garantita dal capoverso precedente.

Pertanto una corretta interpretazione della disposizione porterebbe a ritenere applicabile il regime di cui all'articolo 35, comma 10-ter.1, a qualsiasi cessione immobiliare effettuata dalla Reoco.

### ***Parere dell'Agenzia delle entrate***

L'articolo 7.1, comma 4 della Legge 130, che contiene l'intera disciplina riservata alle Reoco, prevede che *“può essere costituita una società veicolo, nella forma di società di capitali, avente come oggetto sociale esclusivo il compito di acquisire, gestire e valorizzare, nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione, i beni immobili e mobili registrati nonché gli altri beni e diritti concessi o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione, ivi compresi i beni oggetto di contratti di*

*locazione finanziaria, anche se risolti, eventualmente insieme con i rapporti derivanti da tali contratti. Le somme in qualsiasi modo rivenienti dalla detenzione, gestione o dismissione di tali beni e diritti, dovute dalla società veicolo alla società di cartolarizzazione di cui all'articolo 3, sono assimilate, agli effetti della presente legge, ai pagamenti effettuati dai debitori ceduti e sono destinate in via esclusiva al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi e al pagamento dei costi dell'operazione”.*

La disposizione si inquadra nel contesto della gestione e dello smaltimento dei crediti deteriorati c.d. *non performing loans* (NPL) di banche e intermediari finanziari ed è finalizzata ad una efficiente gestione dei beni immobili e mobili registrati e diritti concessi o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione.

In linea generale, le Reoco operano acquisendo la titolarità giuridica degli immobili (o mobili registrati) concessi dai debitori originari (ceduti) a garanzia dei crediti deteriorati oggetto di cartolarizzazione, al fine di valorizzarli e trarne, tramite la loro gestione o rivendita, i proventi da destinare alla cartolarizzazione.

Con riguardo al quesito oggetto di parere, è da osservare che la disciplina posta dal citato articolo 7.1, comma 4, della Legge 130 non riproduce (né fa rinvio a) la previsione dettata dall'articolo 3, comma 2, della stessa legge con riguardo alle società di cartolarizzazione (SPV). A mente di tale ultima disposizione *“i crediti relativi a ciascuna operazione (per tali intendendosi sia i crediti vantati nei confronti del debitore o dei debitori ceduti, sia ogni altro credito maturato dalla società di cui al comma 1 nel contesto dell'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”.*

Sul punto è da osservare che l'Amministrazione finanziaria, muovendo dalla separazione patrimoniale che per legge connota le SPV e dal vincolo di destinazione insistente su detto patrimonio separato, con la circolare del 6 febbraio 2003, n. 8/E ha concluso che tale tipo di società non risulta essere destinataria 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.

Tali società rimangono infatti estranee ai risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio cartolarizzato e, poiché il rischio di credito connesso alla gestione del portafoglio di crediti grava sui sottoscrittori dei titoli, anche le risultanze dell'attività gestoria devono assumere rilevanza in capo ai medesimi sottoscrittori in sede di rimborso del capitale investito. Alla luce di tali considerazioni si è ritenuto, dunque, di escludere l'imponibilità in capo alle SPV di eventuali *spread* di periodo collegati a possibili disallineamenti temporali tra flussi finanziari del patrimonio cartolarizzato.

Nel caso delle Reoco, diversamente, non si configura un effetto segregativo *ex lege* 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.

Pertanto, le Reoco – diversamente dalle SPV deputate esclusivamente alla realizzazione di una o più operazioni di natura finanziaria di cartolarizzazione dei crediti – 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.

Pertanto, a parere della scrivente la disciplina delle Reoco non presenta elementi che consentano di condividere la tesi prospettata dalla Istante, con la

conseguenza che i risultati economici dell'attività svolta dalla Reoco dovranno essere ordinariamente assoggettati ad imposizione IRES e IRAP.

Con riferimento all'individuazione del regime fiscale da riservare agli atti di cessione immobiliare posti in essere dalla Reoco, a differenza di quanto rilevato dall'Istante, si ritiene che l'applicazione del regime agevolativo previsto ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dall'articolo 35, comma 10-ter.1 del DL n. 223 del 2006, operi esclusivamente nel caso in cui alla Reoco siano stati ceduti contratti, rapporti e beni oggetto di locazione finanziaria. Più precisamente, in virtù della disposizione recata dall'articolo 7.1, comma 5, della Legge n. 130 del 1999, l'applicazione delle predette imposte in misura fissa è prevista per le sole cessioni di immobili rinvenienti da contratti e rapporti di leasing.

Il tenore letterale della previsione di cui al citato articolo 7.1, comma 5 della Legge 30 aprile 1999, n. 130, così come formulato, non consente, infatti, un'interpretazione estensiva della norma agevolativa in commento, in quanto, come anticipato, il legislatore ha previsto che: *“Le disposizioni in materia fiscale applicabili alle società che esercitano attività di locazione finanziaria si applicano integralmente alla società veicolo cessionaria dei contratti e rapporti di locazione finanziaria e dei beni derivanti da tale attività. Alle cessioni di immobili effettuate dalla medesima società si applicano integralmente le agevolazioni originariamente previste dall'articolo 35, comma 10-ter.1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248”*.

A ciò si aggiunga, poi, ai fini di una lettura sistematica delle predette previsioni agevolative, che il citato comma 5 dell'articolo 7.1 contiene delle prescrizioni specifiche da applicarsi qualora l'operazione di cartolarizzazione si riferisca a contratti di locazione finanziaria ed includa anche i beni oggetto della medesima locazione.

Ai fini fiscali, tali previsioni sono finalizzate a rendere neutrale il subentro delle società veicolo, in luogo delle cedenti società di leasing, nei

rapporti di locazione finanziaria e nella gestione dei relativi beni. A tale riguardo, il penultimo periodo del comma 5, prevede quindi, in generale, l'applicazione nei confronti delle Reoco delle disposizioni fiscali previste per le società di leasing.

In tale ottica, l'ultimo periodo del comma in questione appare diretto ad agevolare la monetizzazione, da parte delle società veicolo, dei soli beni immobili oggetto dei contratti di locazione finanziaria ceduti, equiparandone il trattamento fiscale a quello che avrebbe trovato applicazione per le società di leasing.

L'articolo 35, comma 10-ter.1 del DL n. 223 del 2006, rientra, infatti, tra le modifiche normative introdotte dalla Legge di stabilità 2011, volte a garantire una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto del bene immobile e quello realizzato tramite la conclusione di contratti di leasing finanziario. Per effetto di tali modifiche, a decorrere dal 1° gennaio 2011, l'acquisto, da parte delle società di leasing, di immobili da concedere in locazione finanziaria è assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale. Nella fase di trasferimento dei beni immobili, a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore o di risoluzione del contratto di locazione per inadempienza dell'utilizzatore, le medesime imposte sono dovute in misura fissa (circolare 11 marzo 2011, n. 12).

In considerazione di quanto premesso, l'agevolazione prevista, per i trasferimenti immobiliari, dall'ultimo periodo del quinto comma dell'articolo 7.1 della legge n. 130 del 1999, trova applicazione unicamente alle cessioni di beni immobili rinvenienti dai contratti di leasing. Diversamente, alle altre cessioni di immobili effettuate dalla Reoco troverà applicazione la disciplina ordinaria prevista ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

**Il Direttore Centrale ad interim**

*(firmato digitalmente)*