

Tax Flash Maggio 2019

## **Neutralità fiscale delle REOCO. Via libera alle cartolarizzazioni dei mutui immobiliari?**

### **Sintesi.**

Il Decreto Legge 30 aprile 2019, n. 34 (“**Decreto Crescita**”), da convertire in Legge entro 60 giorni (in tale fase potranno essere apportati emendamenti), ha sostanzialmente assimilato il regime civilistico delle REOCO costituite nell’ambito delle cartolarizzazioni di crediti immobiliari a quello delle SPV ex L. n. 130/1999, anche allo scopo di applicare il medesimo regime di neutralità fiscale ai fini delle imposte dirette. A completamento, con il Decreto Crescita sono state introdotte delle norme di agevolazione ai fini delle imposte indirette sui trasferimenti degli immobili, sugli accolti dei debiti e delle relative garanzie.

### **L’interpretazione dell’Amministrazione finanziaria antecedente al Decreto Crescita.**

Nell’ambito del contesto normativo antecedente il Decreto crescita, l’Amministrazione Finanziaria nelle risposte a interpello n. 18 e 56 del 2019 aveva tenuto una posizione di chiusura quanto alla possibilità di riconoscere alle REOCO il regime impositivo delle SPV.

Sulla base delle caratteristiche della SPV delineate dall’art. 3 della L. 130/1999 - vale a dire **i) separazione patrimoniale** dei crediti, dei loro incassi e delle attività finanziarie acquistate con i medesimi rispetto al patrimonio della SPV; **ii) vincolo di destinazione** al soddisfacimento di crediti vantati dai sottoscrittori delle *notes*, insistente su detto patrimonio separato - l’Amministrazione finanziaria ha affermato che la SPV non può risultare titolare di alcun provento o interesse proprio rilevante ai fini fiscali nei periodi d’imposta in cui si svolgono le cartolarizzazioni (Circ. 8E/2003).

Precisa infatti l’Amministrazione finanziaria che *«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» (Int. 56E/2019).*

Quanto alle REOCO, invece, l'Amministrazione finanziaria, aveva ritenuto che la funzione normativa *«nell'esclusivo interesse dell'operazione di cartolarizzazione»* (ex art. 7.1 c. 4), non fosse sufficiente *«per configurare 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»*, ritenendo al contrario la piena commercialità dell'attività delle REOCO e la conseguente assoggettabilità a IRES.

### **Le novità del Decreto Crescita.**

Il Decreto Crescita cambia sostanzialmente il comma 4 dell'art. 7.1 della L. 130/1999, disciplinando le c.d. "Società Veicolo d'Appoggio" ("SVA") che avranno per oggetto sociale esclusivo *«il compito di acquisire, gestire e valorizzare, nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione, direttamente o attraverso una o più ulteriori società veicolo d'appoggio, autorizzate ad assumere, totalmente o parzialmente, il debito originario, 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»*.

Inoltre, viene espressamente previsto sia i) **l'effetto segregativo** con riferimento ai *«beni, diritti e le somme in qualsiasi modo derivanti dai medesimi»* che *«costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni»* sia ii) **l'effetto vincolistico** delle *«somme in qualsiasi modo rivenienti dalla detenzione, gestione o dismissione di tali beni e diritti»* destinate alle SPV e da questa in via esclusiva *«al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi e al pagamento dei costi dell'operazione»*. Si precisa anche, al fine di scongiurare dubbi interpretativi, che i proventi rivenienti dagli *asset* della SVA oggetto di vincolo patrimoniale e di destinazione sono assimilati, *«agli effetti della presente legge, ai pagamenti effettuati dai debitori ceduti»*.

In sintesi, come conferma la Relazione illustrativa al Decreto Crescita, tale intervento normativo consentirebbe di applicare alle SVA (ex REOCO) il regime di sostanziale neutralità fiscale ai fini delle imposte dirette (IRES e IRAP) applicabile alle SPV che,

nell'interpretazione dell'Amministrazione finanziaria, può essere accordato in presenza di effetto segregativo *ex lege*.

Quanto alle modalità operative, la norma sembrerebbe consentire di costituire una o più SVA e di creare nell'ambito di ciascuna SVA uno o più patrimoni separati a servizio anche di più SPV. In concreto ciò potrebbe consentire la costituzione di una SVA con tanti patrimoni separati quanti sono le operazioni di cartolarizzazione nelle quali interviene. Tale libertà operativa consentirebbe di strutturare le operazioni di cartolarizzazione secondo le esigenze dettate dal contesto geografico, dalle caratteristiche degli asset, dalla natura degli investitori, ecc.

Si segnala anche che gli acquisti degli *asset* potrebbero essere perfezionati con le modalità di cui all'art. 58 TUB (semplicemente con l'iscrizione in registro imprese e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, evitando di trascrivere gli atti) ancorché non si possano qualificare come «*beni o rapporti giuridici individuabili in blocco*».

Quanto alle **imposte indirette**, il Decreto Crescita introduce l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia (i) sui trasferimenti a qualsiasi titolo, anche in sede giudiziale e concorsuale, dei beni e diritti in favore delle REOCO inclusi eventuali accolti di debito e le garanzie in favore della SPV o altro finanziatore da chiunque prestati; sia (ii) sui successivi trasferimenti a soggetti commerciali a condizione che i beni siano rivenduti entro 5 anni ovvero a soggetti che beneficiano dei requisiti previsti per l'agevolazione c.d. "prima casa". E' confermato altresì il regime di neutralità del subentro delle SVA nei rapporti di locazione finanziaria con applicazione delle imposte indirette in misura fissa sulle cessioni a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore o di risoluzione del contratto per sua inadempienza.

Ufficio di Roma  
Via Crescenzo, 14  
00193 Rome  
Tel. +39 06 845661  
ditanno.eass@ditanno.it

Ufficio di Milano  
Via T. Grossi, 2  
20121 Milan  
Tel. +39 02 762131

*Disclaimer:*

*Le informazioni contenute nel presente documento sono di carattere generale e non costituiscono né sostituiscono la consulenza professionale.*