

**Maggio 2019**

## **Profili tributari delle modifiche introdotte dal D.L. Crescita in materia di cartolarizzazioni**

*Luca Rossi e Giacomo Ficai, Studio Tributario Associato Facchini Rossi & Soci*

### **1. Premessa**

L'art. 23 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34 (di seguito, "**D.L. Crescita**"), apporta diverse modifiche alla Legge 30 aprile 1999, n. 130 in materia di operazioni di cartolarizzazione, tra le quali si segnalano:

- la regolamentazione del regime tributario applicabile alle società veicolo di cui all'art. 7.1, L. n. 130/1999, ridenominate "*società veicolo di appoggio*" (di seguito, "**SVA**") le quali, nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione di crediti garantiti da garanzie reali, ovvero di crediti rivenienti da contratti di *leasing*, acquistano beni e/o rapporti giuridici nell'interesse delle società veicolo cessionarie dei crediti (di seguito, "**SPV**");
- l'inserimento di specifiche previsioni concernenti le operazioni di cartolarizzazione "*... di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni*" di cui all'art. 7, comma 1, lett. b-bis), L. n. 130/1999.

Nel prosieguo si intende fornire una prima sintetica rappresentazione dei rilevanti effetti indotti, sotto il profilo tributario, da tali modifiche normative.

### **2. Modifiche concernenti le Società Veicolo di Appoggio (SVA): i principi interpretativi affermati dall'Agenzia delle entrate anteriormente al D.L. Crescita**

Con riferimento alle modifiche concernenti le "*società veicolo d'appoggio*" di cui all'art. 7.1, L. n. 130/1999, si ritiene opportuno, in via preliminare, contestualizzare le modifiche normative in commento richiamando brevemente le principali tematiche di carattere tributario emerse a seguito dell'introduzione dell'art. 7.1 nella Legge n. 130/1999, avvenuta ad opera della Legge del 21 giugno 2017 n. 96 (di conversione del D.L. n. 50 del 24 aprile 2017).

In particolare, si ricorda che mediante tale provvedimento, è stata disciplinata per la prima volta l'operatività dei seguenti soggetti nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione dei crediti:

- le cd. “**Reoco**”, la cui funzione principale è quella di evitare che i beni posti a garanzia dei crediti acquistati da una SPV (tipicamente trattasi di beni immobili gravati da ipoteca), ad esito delle procedure esecutive/concorsuali intentate nei confronti dei debitori ceduti, possano essere venduti ad un prezzo eccessivamente ridotto; in tali ipotesi, infatti, le Reoco, in accordo e nell’interesse della SPV, intervengono nelle procedure esecutive presentando offerte di acquisto e, ove le stesse siano accettate, divengono proprietarie dei beni, che saranno successivamente valorizzati al fine di consentire una maggiore soddisfazione delle ragioni creditorie della SPV;
- le cd. “**Leaseco**”, che, nell’ambito di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti rivenienti da contratti di locazione finanziaria, al fine di consentire all’*originator* (di solito una banca o una società di *leasing*) di effettuare la *derecognition* dei crediti ceduti alla SPV, acquistano dall’*originator* la titolarità dei beni e degli altri rapporti giuridici relativi ai contratti di *leasing* cui si riferiscono i crediti ceduti, impegnandosi a gestire e valorizzare i predetti beni nell’interesse della SPV cessionaria dei crediti (e, quindi, dei titolari delle *notes* emesse da quest’ultima).

Con riferimento al regime tributario applicabile ai suddetti soggetti, nonché alle operazioni dagli stessi poste in essere, l’art. 7.1, nella sua formulazione originaria, si limitava a prevedere:

- l’applicazione nei confronti delle Leaseco delle disposizioni in materia fiscale applicabili alle società di *leasing* (cfr. penultimo periodo del previgente comma 5); e
- l’integrale applicazione alle “... *cessioni di immobili effettuate dalla medesima società* [n.d.r., la società veicolo cessionaria dei beni e dei rapporti giuridici] ... [del]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...” (cfr. ultimo periodo del previgente comma 5), il quale prevede l’applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale alle cessioni di immobili oggetto di contratti di *leasing*, effettuate dalle banche e dalle società di *leasing* a seguito dell’esercizio del diritto di riscatto da parte dell’utilizzatore o a seguito della risoluzione per inadempimento del contratto di locazione finanziaria.

Di conseguenza, i seguenti profili di operatività delle predette società non erano regolati da una disciplina specifica ai fini sia delle imposte dirette sia indirette:

- l’acquisto e la successiva rivendita dei beni e dei rapporti giuridici da parte delle Reoco;

- l’acquisto dei beni e dei rapporti giuridici da parte delle Leaseco, nonché la successiva rivendita dei beni (in questo caso diversi dagli immobili) da parte delle stesse.

Su tali tematiche l’Agenzia delle entrate ha preso posizione all’inizio del 2019 affermando, in due risposte ad istanze di interpello riguardanti due Reoco<sup>1</sup>, quanto segue:

- i risultati economici dell’attività svolta dalle Reoco devono essere “... ordinariamente assoggettati ad imposizione IRES ed IRAP” in capo a tale entità a prescindere dal fatto che gli stessi siano o meno destinati alla cartolarizzazione. Infatti, il principio di non rilevanza in capo alle SPV dei crediti acquistati e dei flussi finanziari dagli stessi rivenienti nel corso dell’operazione di cartolarizzazione, affermato dall’Amministrazione finanziaria nella Circolare 6 febbraio 2003, n. 8/E, non sarebbe applicabile alle Reoco, in quanto, secondo l’Agenzia delle entrate, sui beni acquistati da tali società non si configurerebbe un vincolo di destinazione analogo a quello previsto per i crediti delle SPV dall’art. 3, comma 2, L. n. 130/1999;
- ai fini dell’IVA, alle compravendite immobiliari effettuate dalla Reoco si applica la disciplina ordinaria di cui all’art. 10, comma 1, n. 8-bis) e n. 8-ter), D.P.R. n. 633/1972;
- “... l’agevolazione prevista, per i trasferimenti immobiliari, dall’ultimo periodo del quinto comma dell’articolo 7.1 della legge n. 130 del 1999 [n.d.r. l’applicazione delle imposte di registro e ipocatastali in misura fissa ai sensi dell’art. 35, comma 10-ter.1, D.L. n. 223/2006] 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”.

Ciò posto, con riferimento alle modifiche apportate dal D.L. Crescita all’art. 7.1, L. n. 130/1999, si osserva quanto segue.

## **2.1 Le modifiche apportate dal D.L. Crescita all’art. 7.1 rilevanti ai fini IRES ed IRAP**

Per quanto riguarda le imposte dirette, assume rilevanza il nuovo comma 4, dell’art. 7.1, nel quale è stato precisato che i beni e i diritti acquistati dalla SVA, unitamente alle somme in qualsiasi modo rivenienti dalla loro detenzione, gestione e dismissione, costituiscono patrimonio separato rispetto a quello della società; pertanto, è ora chiaro che, a differenza di quanto affermato dall’Agenzia delle entrate nelle sopraccitate Risposte n. 18 e 59 del 2019, nel corso dell’operazione di cartolarizzazione, i beni e i rapporti

---

<sup>1</sup> Cfr. Risposte 30 gennaio 2019, n. 18, e 15 febbraio 2019, n. 56.

giuridici, nonché le somme rivenienti dalla loro gestione e valorizzazione, non assumono rilevanza ai fini IRES ed IRAP in capo alle SVA.

Peraltro, si osserva come, anche precedentemente all'approvazione del D.L. Crescita, la posizione assunta dall'Agenzia delle entrate in merito alla rilevanza ai fini IRES ed IRAP in capo alle Reoco dei risultati economici rivenienti dalla gestione degli immobili non fosse condivisibile, essendo fondata su un'assunzione, a nostro avviso, tutt'altro che pacifica; ovvero che nel caso delle Reoco non si configurasse "...*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". A questo proposito, si rileva infatti che, a differenza di quanto affermato dall'Agenzia delle entrate<sup>2</sup>, il quarto comma dell'art. 7.1 nella versione *pro tempore* vigente, assimilando ai fini della Legge n. 130/1999 i proventi rivenienti dall'attività di gestione immobiliare ai pagamenti effettuati dai debitori ceduti, estendeva indirettamente ma chiaramente a tali proventi (nonché necessariamente ai beni da cui gli stessi originano) l'effetto segregativo di cui all'art. 3, comma 2, L. n. 130/1999.

In proposito, pare opportuno evidenziare come nella Relazione al D.L. Crescita si affermi che la modifica in commento consente "...di rimuovere eventuali dubbi sull'applicabilità anche alla società veicolo d'appoggio dell'impostazione contabile e, con essa, del regime di neutralità fiscale applicabile alla società di cartolarizzazione in vigenza dell'operazione a cui la società stessa è funzionale". Pertanto:

- da un lato, il riportato passaggio della Relazione conferma la correttezza della cd. contabilizzazione "sotto la linea" da parte delle SPV 130 dei crediti dalle stesse acquistati e dei relativi proventi ed oneri, anche a seguito delle modifiche che hanno interessato le disposizioni normative e regolamentari relative ai bilanci di tali entità<sup>3</sup>; e dall'altro,

---

<sup>2</sup> Secondo l'Amministrazione finanziaria, nell'ambito delle Reoco non poteva ritenersi sussistere un vincolo segregativo *ex lege* in quanto il comma 4 dell'art. 7.1, L. n. 130/1999 non riproduceva (né faceva rinvio) alla previsione dettata dall'articolo 3, comma 2, L. n. 130/1999, il quale stabilisce che "... *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*".

<sup>3</sup> Quanto alla tematica contabile si veda R. Parisotto, *Cartolarizzazioni: esenti da IVA i servizi di servicing, in Strumenti Finanziari e Fiscalità*, 2017/3, 87, il quale ha osservato che una "Ulteriore tematica aperta per le SPV riguarda le modalità di redazione del proprio bilancio di recente oggetto di rilevanti modifiche. Va infatti preliminarmente ricordata come la pur diversa dizione contenuta nell'art. 3 "patrimoni separati" e nell'art. 7 bis "patrimoni destinati ... art. 2447 bis c.c." che apparentemente dovrebbe portare a diverse conclusioni bilancistiche, sia stata di fatto ritenuta ininfluenza ed in generale le SPV hanno utilizzato le

- ritiene (come mero chiarimento) che il medesimo comportamento contabile e fiscale deve intendersi applicabile anche alle Società veicolo di appoggio.

## 2.2 Le modifiche apportate dal D.L. Crescita all'art. 7.1 concernenti le imposte indirette

Mediante l'inserimento nell'art. 7.1 dei commi da 4-*bis* a 4-*quinqües*, il D.L. Crescita introduce specifiche disposizioni in materia di imposte indirette. In particolare:

- al comma 4-*bis* viene prevista l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa sugli atti e sulle operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo, anche in sede giudiziale o concorsuale, dei beni e dei diritti alle SVA;
- il comma 4-*ter*, sovrapponendosi in parte al comma 5 dell'art. 7.1, stabilisce specifiche disposizioni concernenti le SVA cessionarie dei contratti e rapporti di locazione finanziaria e dei beni derivanti da tale attività, prevedendo: (i) l'applicazione a tali società delle disposizioni in materia fiscale applicabili alle società di *leasing*; (ii) l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 35, comma 10-*ter*.1, D.L. n. 223/2006, ai trasferimenti di immobili rivenienti da contratti di *leasing* “...risolti o altrimenti cessati per fatto dell'utilizzatore...” effettuati “*alla e dalla...*” SVA (in pratica, come già detto, la esplicita applicazione delle imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali)<sup>4</sup>;
- infine, nei successivi commi 4-*quater* e 4-*quinqües*, si prevede, riprendendo il contenuto dell'art. 16, D.L. 14 febbraio 2016, n. 18, convertito, con modificazioni, nella Legge 8 aprile 2016, n. 49, l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria

---

indicazioni contenute nel Provvedimento Banca d'Italia del 14 febbraio 2006, Nota integrativa, parte F così da riportare solo in calce al bilancio il patrimonio cartolarizzato e di conseguenza ridurre il proprio bilancio contabile a poche migliaia di euro. Lo scorso 9 dicembre la Banca d'Italia in forza dell'art. 43 c. 1 del D.Lgs. 18 agosto 2015, n. 136 ha diffuso un aggiornamento del richiamato provvedimento abrogando la Parte F citata con il che rinviando ad ogni società (SPV) i criteri per la redazione del proprio bilancio. In considerazione della centralità del bilancio sia ai fini civilistici che fiscali non può che auspicarsi un tempestivo chiarimento/indirizzo da parte degli organismi contabili preposti anche e soprattutto a tutela dei sottoscrittori/portatori dei titoli emessi dalla SPV considerati anche gli eventi negativi che di recente hanno visto coinvolti primari emittenti”.

<sup>4</sup> Al riguardo, pare opportuno evidenziare come nella Relazione Tecnica si affermi che mediante tale modifica “... viene chiarito che anche alla società veicolo d'appoggio l'imposizione in misura fissa in occasione della cessione di immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria deve ritenersi applicabile in tutti i casi in cui il contratto sia, o sia stato originariamente, risolto o altrimenti cessato per inadempimento dell'utilizzatore o a seguito di assoggettamento dello stesso a procedura concorsuale...” e che “Tale ultimo intervento ... non comporta effetti finanziari...”. Di conseguenza, sembrerebbe essere confermata la posizione espressa da Assilea nel Parere fiscale n. 4/2018 del 18 luglio 2018, nel quale l'Associazione di Categoria ha affermato che l'art. 35, comma 10-*ter*.1, D.L. n. 223/2006, trova applicazione ai trasferimenti di immobili oggetto di contratti di *leasing* risolti sia a seguito di inadempimento dell'utilizzatore, sia nel caso di scioglimento del contratto a fronte di una procedura concorsuale che ha interessato tale soggetto.

e catastale in misura fissa anche ai trasferimenti di immobili (anche se non oggetto di contratti di *leasing* risolti) effettuati dalle SVA a favore di: (i) soggetti che svolgono attività d'impresa, a condizione che il cessionario si impegni a ritrasferire il bene entro cinque anni (in caso di mancato trasferimento saranno dovute le imposte in misura ordinaria oltre a sanzioni ed interessi); e di (ii) soggetti non esercenti attività d'impresa che possiedono i requisiti per la cd. agevolazione prima casa.

È ovvio che la concreta rilevanza delle specifiche disposizioni appena riportate in tema di imposta di registro, ipotecaria e catastale, rispetto ai principi generali dell'ordinamento tributario, si ha di fatto per tutti quei trasferimenti di beni e di diritti che di per sé non sono assoggettati al gravame dell'imposta sul valore aggiunto.

### 3. Disciplina delle cartolarizzazioni immobiliari

Mediante l'inserimento nella L. n. 130/1999 dell'art. 7.2, vengono disciplinati taluni profili delle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni previste dalla lett. b-bis), primo comma, art. 7, L. n. 130/1999, la cui introduzione nell'ambito della L. n. 130/1999 è avvenuta ad opera dell'art. 1, comma 1088, Legge 30 dicembre 2018, n. 145.

In particolare, l'intervento normativo sembrerebbe<sup>5</sup> chiarire che tali operazioni, che si differenziano rispetto alle altre tipologie di cartolarizzazioni disciplinate dalla L. n. 130/1999, in quanto le stesse non hanno come sottostante crediti, bensì diritti su beni immobili e mobili registrati, devono essere realizzate secondo uno schema simile a quello previsto per le "...operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici ..." di cui all'art. 2, D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410<sup>6</sup>. Pertanto, le operazioni in parola dovrebbero in genere essere realizzate secondo le

---

<sup>5</sup> Sul punto si veda quanto osservato da P. Carrière, *La (ambigua) definizione delle nuove frontiere della cartolarizzazione: "dei proventi immobiliari" o "degli immobili"?*, in *Dirittobancario.it*.

<sup>6</sup> Le operazioni di cartolarizzazione in parola si sostanziavano nel trasferimento a titolo oneroso da parte dello Stato o degli altri enti pubblici degli immobili a delle società di cartolarizzazione costituite ai sensi dell'art. 2, comma 1, D.L. n. 351/2001 (di seguito, "**SCIP**"), che avrebbero poi provveduto alla valorizzazione di tali beni sul mercato. Tali società reperivano la provvista finanziaria necessaria per corrispondere allo Stato e agli altri enti pubblici il prezzo di acquisto degli immobili mediante l'emissione di titoli o l'assunzione di finanziamenti, alla cui remunerazione e rimborso erano destinati in via esclusiva gli immobili e i proventi rivenienti dalla successiva valorizzazione degli stessi. Infatti, il secondo comma dell'art. 2, D.L. n. 351/2001, stabiliva che "... per ogni operazione di cartolarizzazione sono individuati i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti. I beni così individuati, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione, dalle società ivi indicate nei confronti dello Stato e degli altri enti pubblici o di terzi, costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società ovvero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti".

seguenti modalità: una società costituita ai sensi dell'art. 7.2 (di seguito, “**SPV 7.2**”) acquista la proprietà di beni immobili o mobili registrati, finanziando il prezzo di acquisto mediante emissione di titoli, alla cui remunerazione e rimborso sono destinati i predetti beni e diritti.

Ciò posto, con riferimento ai profili fiscali di tali operazioni, tenuto conto che l'art. 7.2 non contiene alcuna specifica disposizione di carattere tributario<sup>7</sup> e che, ai sensi del comma 1 dell'art. 7, L. n. 130/1999, anche alle operazioni di cartolarizzazione di cui all'art. 7.2 si applicano “... *in quanto compatibili*...” le disposizioni della predetta legge, si osserva, in prima analisi, quanto segue:

- poiché il secondo comma dell'art. 7.2 prevede che 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*...”, dovrebbero trovare applicazione i principi affermati nella Circolare n. 8/E del 2003 dell'Agenzia delle entrate e, quindi, nel corso dell'operazione di cartolarizzazione, i beni e i diritti acquistati dalle SPV 7.2, nonché le somme rivenienti dalla loro gestione e valorizzazione, non dovrebbe assumere rilevanza ai fini IRES ed IRAP in capo a tali società;
- sembrerebbe inoltre fondato ritenere che, anche ai titoli emessi dalle SPV 7.2 possa applicarsi il trattamento previsto dal D.Lgs. 1° aprile 1996, n. 239 anche se, sotto il profilo squisitamente letterale, l'art. 6, comma 1, della L. n. 130/1999, riferendosi ai soli “... *titoli indicati nell'art. 5*...”, sembrerebbe ricomprendere solo titoli emessi “... *per finanziare l'acquisto dei crediti*...”; l'applicabilità di tale normativa dovrebbe, a nostro avviso, comunque essere garantita, oltre che dalla coerenza generale della disciplina collegata alle cartolarizzazioni in cui l'art. 7.2 si inserisce, anche dall'applicabilità alle cartolarizzazioni di beni immobili e mobili registrati di tutte le disposizioni compatibili della Legge n. 130/1999, come previsto dal comma 1 dell'art. 7 della menzionata Legge, e quindi anche del menzionato art. 6 della detta Legge;
- con riferimento alle imposte indirette, invece, non sembrerebbero, almeno *prima facie*, applicabili le disposizioni contenute nei nuovi commi 4 e seguenti dell'art. 7.1, dovendo così trovare applicazione le disposizioni di carattere generale relative all'imposizione indiretta collegata ai beni acquisiti.

---

<sup>7</sup> Diversamente, per le cartolarizzazioni di immobili pubblici il Legislatore aveva altresì dettato specifiche disposizioni concernenti il regime tributario applicabile alle SCIP e ai titoli dalle stesse emessi (cfr. commi 5 e 6 dell'art. 2, D.L. n. 351/2001).

Ad una prima lettura, quindi, la portata applicativa delle SPV 7.2 parrebbe molto ampia, sino a porsi come veicolo alternativo ai più conosciuti fondi immobiliari.

A questo proposito, si osserva che, confrontando il regime tributario applicabile a tali strutture di investimento immobiliare, fermo restando nei fatti (anche se per motivi tecnici diversi) il medesimo regime di neutralità fiscale ai fini IRES ed IRAP in capo al veicolo di investimento, da un lato, i fondi immobiliari beneficiano di un regime agevolato in relazione alle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti immobiliari di cui sono controparti, ma, dall'altro lato, guardando ai soggetti che nei fatti finanziano le dette acquisizioni immobiliari, la possibilità per i sottoscrittori non residenti in Italia delle quote del fondo immobiliare di non subire ritenute alla fonte nel nostro Paese soggiace a condizioni più stringenti rispetto a quelle previste dal D.Lgs. n. 239/1996 per i titoli emessi dai nuovi veicoli di cartolarizzazione.