Reoco senza lo sconto facciate e l'ecobonus

Cartolarizzazioni

Niente agevolazioni per il mancato possesso di reddito

Alessandro Germani

La società veicolo di appoggio (Reoco) costituita nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione immobiliare non può accedere né al bonus facciate né all'ecobonus. È la chiusura che arriva dalla risposta a interpello 415 del 16 giugno.

Alfa è una Reoco di un'operazione di cartolarizzazione di crediti deteriorati di una Spv iscritta all'elenco delle società veicolo della Banca d'Italia. La sua finalità è quella di preservare il valore degli immobili a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione, massimizzando i proventi delle operazioni immobiliari a vantaggio dei portatori dei titoli emessi dalla società di cartolarizzazione. Le Reoco sono disciplinate dall'articolo 7.1, comma 4, della legge 130/99, cosicché gli immobili acquisiti costituiscono patrimonio separato rispetto alla società e le somme derivanti dalla vendita degli immobili sono destinate esclusivamente alla Spv.

L'ipotetico reddito della Reoco potrebbe quindi emergere solo al termine dell'operazione di cartolarizzazione, dopo aver soddisfatto i portatori dei titoli. In relazione ad un immobile posseduto nell'ambito di questa operatività di cartolarizzazione la Reoco vorrebbe beneficiare dei bonus citati, essendo soggetto passivo di Ires e Irap, quantomeno mediante la cessione del credito d'imposta, viste le aperture per i non residenti (risposta 500 del 2020) e per i soggetti in no tax area (circolare 24/E/20).

La risposta delle Entrate è negativa. Viene infatti rammentato che anche per le società di cartolarizzazione immobiliare (articolo 7.2 della legge 130/99) è stato escluso un profilo di possesso di reddito (risposta 132/21).

La Reoco vorrebbe usufruire del bonus facciate e dell'ecobonus su un immobile di proprietà in corso di valorizzazione.

La circolare 2/E/20 per il bonus facciate e la circolare 34/E/20 per l'ecobonus hanno chiarito che tra i soggetti passivi rientrano anche i titolari di reddito d'impresa.

Ma il superbonus è stato negato agli Oicr che non sono soggetti ad Ires e Irap (circolare 24/E/20). Non è dirimente infatti che la Reoco potrebbe al termine delle operazioni conseguire un reddito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA