Quotidiano del Fisco

Tassazione ordinaria per la Reoco: non è patrimonio separato

di Alessandro Germani

A differenza della Spv (special purpose vehicle) della cartolarizzazione, che costituisce patrimonio separato, la Reoco (real estate owned company) deve assoggettare ordinariamente a tassazione Ires e Irap i propri risultati e ai fini Iva non si qualifica come mandatario senza rappresentanza. Sono queste le conclusioni della risposta n. 18 del 30 gennaio 2019 .

È utile capirne il contesto. Le operazioni di cartolarizzazione sono smobilizzi di crediti effettuati dalle banche per rispettare i coefficienti patrimoniali in relazione alla propria tradizionale attività di erogazione.

Di fatto si costituisce un Spv che:

•si finanzia al passivo emettendo titoli Abs (asset backed securities);

•con le somme ricevute acquista i crediti dalla banca cedente.

Questo in situazioni fisiologiche. Ma spesso si verificano situazioni patologiche in cui una banca è costretta a cedere ad un Spv i propri crediti deteriorati. Qui entra in gioco la Reoco, ovvero quel veicolo disciplinato dall'articolo 7.1 c. 4 della legge 130/99 che acquista, gestisce e valorizza nell'interesse della cartolarizzazione i beni immobili e i mobili registrati a garanzia dei crediti acquistati dalla Spv, come suo braccio operativo nel mercato immobiliare. La Spv fornisce tutte le somme necessarie alla Reoco, che a sua volta le trasferirà poi tutti i proventi derivanti dalla gestione e vendita degli immobili acquistati.

Chiarito il meccanismo di mercato, veniamo alle implicazioni di natura fiscale. L'Agenzia, nell'evidenziare la finalità della Reoco, ne marca la differenza rispetto alla Spv. Infatti,

solo quest'ultima si configura come patrimonio separato ai sensi dell'articolo 3 comma 2 della legge 133/99. Ciò ha quindi consentito (circ. 8/E/03) di affermare che la Spv non è destinataria di alcun provento o interesse proprio che assuma rilevanza fiscale, rilevanza che è invece ascrivibile ai sottoscrittori dei titoli in sede di rimborso.

Non essendo quindi la Reoco un patrimonio separato, i suoi risultati dovranno essere assoggettati ordinariamente ad Ires e Irap. Sotto il profilo Iva, l'attività da essa svolta si configura come una prestazioni di servizi complessa e unitaria ai sensi dell'art. 3 del Dpr 633/72. A differenza di quanto ipotizzato dall'istante, secondo l'Agenzia non si è quindi in presenza di un mandato senza rappresentanza, non svolgendo la Reoco uno o più atti giuridici ma dovendo trasferire "tutte le somme" derivanti dalla sua attività. Ciò comporterà che:

•la commissione di gestione è assoggettata ad IVA al 22%

•le somme dalla Spv alla Reoco e viceversa sono cessioni di denaro che non rilevano ex art. 2 c. 3 lettera a) Dpr 633/72

•alle compravendite immobiliari si applica l'art. 10 c. 1 n. 8-bis e 8-ter DPR 633/72.

Per ciò che concerne, invece, l'applicazione dell'imposta di registro e delle ipocatastali in misura fissa, l'Agenzia chiarisce il senso del richiamo che la disciplina sulle Reoco di cui all'articolo 7.1 c. 5 fa dell'agevolazione prevista dall'art. 35 c. 10-ter Dl 223/06. Tale misura fissa riguarda, infatti, i soli casi in cui alla Reoco siano stati ceduti contratti, rapporti e beni oggetto di locazione finanziaria, ma non si può applicare alle altre cessioni di immobili operate dalla stessa, a differenza di quanto aveva argomentato l'istante. Ciò perché la finalità è solo quella di 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.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati