# Cartolarizzazioni, regime ordinario per le Reoco

INTERPELLO

Registro in misura fissa solo per la cessione di beni in locazione finanziaria

**Alessandro Germani**

L'agenzia delle Entrate torna, a distanza di pochissimo tempo, a ribadire che la Reoco (real estate owned company) non costituisce patrimonio separato, dovendo quindi assoggettare ordinariamente a Ires e Irap i propri risultati, e che la misura fissa per registro e ipocatastali è confinata solo ai casi in cui le siano ceduti contratti, rapporti e beni oggetto di locazione finanziaria. Questa la sintesi della risposta di ieri che fa il pari con la n. 18 del 30 gennaio 2019 (si veda il Quotidiano del fisco del 2 febbraio scorso).

Di sicuro la operazioni di cartolarizzazione, attraverso le quali una Spv (special purpose vehicle) acquista crediti da un soggetto cedente ed emette titoli per finanziare l'acquisto, hanno trovato nuova linfa con le modifiche apportate dalla legge di Bilancio (si veda «Il Sole 24 Ore» del 12 febbraio). Ma il tema della Reoco è leggermente anteriore, essendo state introdotte dal Dl 50/2017.

Al riguardo, infatti, l'articolo 7.1 comma 4 della legge 130/99 definisce la Reoco come quel veicolo che acquista, gestisce e valorizza nell'interesse della cartolarizzazione i beni immobili e i mobili registrati a garanzia dei crediti acquistati dalla Spv. Ciò si riscontra nell'ambito delle operazioni di Npl (non performing loans) di banche e intermediari finanziari per la efficiente gestione degli immobili e dei mobili registrati a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione. Tale veicolo ha il compito di valorizzare gli immobili e trarne i proventi necessari al buon esito della securitization.

L'Agenzia chiarisce che la norma della Reoco non farebbe riferimento all'articolo 3, comma 2 della legge 130/99 che disciplina la Spv della cartolarizzazione come patrimonio separato. Solo in relazione a quel caso, dunque, si può richiamare la circolare 8/E/03 secondo cui la Spv non è 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. Corollario di ciò è il fatto che le risultanze dell'attività della Spv assumono rilevanza in capo ai sottoscrittori dei titoli in sede di rimborso del capitale investito. Svolgendo, invece, un'attività commerciale a servizio della cartolarizzazione, ma non costituendo un patrimonio separato, le Reoco saranno assoggettate ordinariamente a Ires e Irap.

L'Agenzia ribadisce poi che il registro e le ipocatastali in misura fissa ex articolo 35, comma 10-ter.1 del Dl 223/2006 operano solo nel caso in cui alla Reoco siano stati ceduti contratti, rapporti e beni oggetto di locazione finanziaria, ma non anche alle altre cessioni di immobili effettuate dalla stessa. La lettura del comma 5 dell'articolo 7.1 non consentirebbe, infatti, un'interpretazione estensiva della norma agevolativa, introdotta con la legge di Stabilità 2011 per garantire equivalenza fra l'acquisto dell'immobile e il leasing finanziario.

Indubbiamente viene da pensare che se l'Agenzia ha sentito la necessità di ribadire a stretto giro tali concetti è presumibile che sul mercato vi siano state prassi difformi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA