Reoco come Spv: si applica il regime di neutralità fiscale

Equiparazione alle società veicolo: segregazione patrimoniale per i beni posseduti

PAGINA A CURA DI
Alessandro Germani

L'elemento di novità del Dl crescita consiste nel fatto che le Reoco (real estate owned company) vengono equiparate alle Spv (special purpose vehicle) di cartolarizzazione in tema di segregazione patrimoniale, ciò comportando la possibilità di beneficiare della neutralità fiscale. Tale modifica supera quindi alcune recenti pronunce dell'Agenzia di segno contrario. È opportuno in primis chiarire i meccanismi di mercato di queste strutture. Le operazioni di cartolarizzazione sono smobilizzi di crediti effettuati dalle banche per rispettare i coefficienti patrimoniali in relazione alla tradizionale attività di erogazione crediti. Di fatto si costituisce una Spv che:

- si finanzia al passivo emettendo titoli Abs (asset backed securities);
- con le somme ricevute acquista i crediti dalla banca cedente.

Ciò in situazioni fisiologiche, ma di recente è salito alla ribalta il tema dei crediti deteriorati delle banche (Utp – unlikely to pay) che vengono ceduti alla Spv.

Quando i crediti sono a fronte di immobili (o beni mobili registrati) si utilizza la Reoco, un veicolo ad hoc che acquista, gestisce e valorizza nell'interesse della cartolarizzazione tali beni a garanzia dei crediti acquistati dalla Spv, come suo braccio operativo nel mercato immobiliare. La Spv fornisce le somme necessarie alla Reoco, che le trasferirà poi i proventi derivanti dalla gestione e vendita degli immobili acquistati.

Vediamo ora le modifiche del Dl crescita. L'articolo 7.1 della legge 130/99 riguarda la cartolarizzazione di crediti deteriorati da parte di banche e intermediari finanziari. All'interno di questo articolo la disciplina delle Reoco è contenuta nel comma 4, originariamente introdotto dal Dl 50/17 e integralmente riformulato dall'articolo 23, comma 1, lettera c), n. 2) del Dl 34/19. La norma attuale prevede che possano essere costituite una o più società veicolo d'appoggio, nella forma di società di capitali, aventi come oggetto sociale esclusivo il compito di acquisire, gestire e valorizzare, nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione, direttamente o attraverso una o più 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. Rispetto alla disposizione previgente si può notare una maggiore flessibilità di soluzioni in quanto le Reoco possono:

- essere una o più (prima il riferimento era ad una sola società);
- operare direttamente o per il tramite di una o più ulteriori società veicolo d'appoggio.

Lo specifico termine "d'appoggio" è stato introdotto ora, per meglio specificare il ruolo che la Reoco assume rispetto alla Spv di cui è chiamata a gestire il patrimonio immobiliare. Viene previsto che il trasferimento dei beni e diritti possa avvenire anche in base ai commi 2 e 3 dell'articolo 58 del testo unico bancario, nonché dei commi 4, 5 e 6 del medesimo articolo, anche se non avente a oggetto beni o rapporti giuridici individuabili in blocco. Ciò riguarda anche le cessioni aventi ad oggetto beni e contratti di locazione finanziaria ai sensi del successivo comma 5 dell'articolo 7.1.

Viene riconfermato che le somme in qualsiasi modo rivenienti dalla detenzione, gestione o dismissione di tali beni e diritti sono dovute dalla Reoco alla Spv, sono assimilate, agli effetti della presente legge, ai pagamenti effettuati dai debitori ceduti e sono destinate in via esclusiva al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi e al pagamento dei costi dell'operazione.

L'elemento di novità è costituito dal regime della segregazione patrimoniale, che si estende non solo alle somme rivenienti dalla gestione dei beni e diritti da parte delle Reoco, ma anche ai beni e diritti stessi: in altre parole costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni, che non può essere aggredito da parte di creditori diversi dalla società di cartolarizzazione. Come chiarito dalla relazione illustrativa «tale previsione consente altresì 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».

Al riguardo ricordiamo che con la risposta 18 del 30 gennaio 2019 l'Agenzia ha affermato che la Reoco deve assoggettare ordinariamente a tassazione Ires e Irap i propri risultati e ai fini Iva non si qualifica come mandatario senza rappresentanza. Ciò a differenza della Spv che, configurandosi come patrimonio separato ex articolo 3, comma 2 della legge 133/99, ha consentito di affermare che la stessa non fosse destinataria di alcun provento o interesse proprio che assuma rilevanza fiscale, rilevanza che è invece ascrivibile ai sottoscrittori dei titoli in sede di rimborso (circolare 8/E/03). Il tutto ribadito anche dalla successiva risposta 56 del 15 febbraio 2019. Ma ora la modifica normativa sembra porre fine a tale interpretazione, giusta l'equiparazione della Reoco alla Spv.

I PUNTI CHIAVE DELLE REOCO

Segregazione patrimoniale
Ai sensi dell'articolo 7.1 comma 4 la segregazione patrimoniale si estende non solo alle somme rivenienti dalla gestione dei beni e diritti da parte delle Reoco, ma anche ai beni e diritti stessi: in altre parole vengono a costituire patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni, che non può essere aggredito da parte di creditori diversi dalla società di cartolarizzazione

Imposte dirette
In virtù del principio della segregazione patrimoniale ne deriva la neutralità fiscale della Reoco, i cui proventi non saranno assoggettati a imposizione Ires e Irap in quanto verranno tassati solo gli investitori finali sottoscrittori delle Abs di cartolarizzazione

Imposte indirette
I nuovi commi 4-bis e 4-ter prevedono l'applicazione del registro e delle ipocatastali in misura fissa (200 euro ciascuna) per i trasferimenti immobiliari a favore delle Reoco nonché per i trasferimenti aventi oggetto beni e rapporti di leasing da e verso la Reoco stessa. Sono poi agevolate in misura fissa anche le successive rivendite effettuate dalla Reoco verso titolari di reddito d'impresa (purché rivendano entro 5 anni) o verso privati che acquistino con i requisiti della prima casa

© RIPRODUZIONE RISERVATA