Imposte indirette. L'acquirente in regime d'impresa deve dichiarare nell'atto che intende cedere i beni entro cinque anni dall'acquisto

Registro e ipocatastali in misura fissa

Oltre alla neutralità in tema di imposte dirette, il Dl crescita sancisce espressamente la neutralità anche per le operazioni poste in essere dalle Reoco in tema di imposte indirette. Vediamo in base a quali modalità. A tal fine vengono introdotti una serie di commi all'articolo 7.1 della legge 130/99. In particolare il comma 4-bis prevede l'applicazione delle imposte ipocatastali e del registro in misura fissa ai trasferimenti effettuati a favore delle Reoco. Si tratta, in dettaglio, degli atti e delle operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo, anche in sede giudiziale o concorsuale, di beni e diritti di cui ai commi 4 e 5, a favore delle Reoco, inclusi eventuali accolli di debito e le garanzie di qualunque tipo, da chiunque e in qualsiasi momento prestate, in favore della Spv o altro finanziatore ed in relazione all'operazione di cartolarizzazione, a valere sui beni e diritti acquistati dalle Reoco, le relative eventuali surroghe, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le relative cessioni di credito.

Il comma 4-ter stabilisce che alla Reoco acquirente dei contratti e dei rapporti di locazione finanziaria e dei relativi beni si applicano le disposizioni fiscali valide per le società di leasing. In particolare per le cessioni di immobili oggetto di contratti di leasing risolti o altrimenti cessati per fatto dell'utilizzatore (effettuate alla e dalla Reoco) le imposte di registro e ipocatastali sono applicate in misura fissa. Lo stesso vale per le trascrizioni nei pubblici registri e per le volture catastali effettuate a qualunque titolo in relazione ai beni e diritti acquisiti dalla Reoco.

In base al comma 4-quater, i trasferimenti dei beni immobili acquistati dalla Reoco e successivamente ceduti a soggetti che svolgono attività d'impresa sono assoggettati a imposte di registro e ipocatastali in misura fissa, purché l'acquirente dichiari in atto che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto. Qualora ciò non si verifichi, l'acquirente sarà chiamato a riversare tali imposte in misura ordinaria unitamente alla sanzione amministrativa del 30% e agli interessi di mora. Dalla scadenza del quinquennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria. Infine il comma 4-quinquies estende le stesse agevolazioni (registro e ipocatastali fisse di 200 euro ciascuna) in caso di acquirente che non svolge attività d'impresa, purché ricorrano in capo al medesimo le condizioni previste per godere delle agevolazioni riguardanti l'acquisto della prima casa. Viene infine introdotto l'articolo 7.2 nella legge 130/99 avente ad oggetto le cartolarizzazioni immobiliari e di beni mobili registrati.

Si tratta di una nuova modalità di cartolarizzazione avente come bene sottostante non i crediti ma i beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni, introdotta dalla legge di bilancio 2019 all'articolo 1 comma 1088 lettera a n. 2.

Il comma 1 del nuovo articolo 7.2 vieta alle società che effettuano tale modalità di cartolarizzazione di svolgere operazioni di cartolarizzazione di natura diversa e delle obbligazioni emesse nonché di ogni altro creditore nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione risponde esclusivamente il patrimonio separato appositamente costituito. Il comma 2 fissa poi il principio per cui tali beni e diritti vanno a costituire un patrimonio separato da quello delle società e da quello relativo alle altre operazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA