Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Grandi Contribuenti

**Risposta n. 18**

***OGGETTO***: ***Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212 – Imponibilità dei proventi dell'attività svolta dalle società costituite ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4, Legge 30 aprile 1999, n. 130***

**QUESITO**

Alfa SPV S.r.l. (di seguito "l'Istante" oppure "la SPV"), società costituita e operante ai sensi della legge 30 aprile 1999 n. 130 (di seguito "Legge sulla cartolarizzazione"), ha effettuato una operazione di cartolarizzazione tramite l'acquisizione di un portafoglio di crediti in sofferenza in parte garantiti da ipoteche immobiliari e l'emissione di titoli cartolarizzati.

Nell'ambito della predetta operazione è stata costituita, ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4, della Legge sulla cartolarizzazione, la società Beta S.r.l. (di seguito "la Reoco").

La Reoco ha come oggetto sociale esclusivo l'acquisizione, gestione e valorizzazione, nell'interesse esclusivo della cartolarizzazione, dei beni immobili e beni mobili registrati nonché di ogni altro bene e diritto concesso o costituito, in qualunque forma, a garanzia dei crediti acquistati dalla SPV.

La SPV e la Reoco, unitamente a Gamma (soggetto intervenuto in qualità di *asset manager*), hanno stipulato un contratto (di seguito "il Contratto Reoco") in base al quale:

- La SPV e la Reoco individuano gli immobili ipotecati a garanzia di crediti oggetto di cartolarizzazione che la Reoco possa acquistare e concordano (in relazione a ciascuno di tali acquisti) un *business plan*

che stabilisca, tra l'altro, il prezzo di acquisto dell'immobile e un piano economico finanziario, con il dettaglio temporale delle entrate (ad esempio per canoni di locazione, per vendita dell'immobile) e delle uscite di cassa (ad esempio per spese di ordinaria e straordinaria amministrazione, manutenzione, gestione e assicurazione dell'immobile) dal momento dell'acquisto dell'immobile fino alla sua presumibile rivendita da parte della Reoco;

- la Reoco acquista, gestisce, valorizza e rivende gli immobili individuati, in conformità a quanto previsto nei relativi *business plan* o a quanto di volta in volta diversamente concordato con la SPV o l'*asset manager* dalla stessa incaricato;
- la SPV (i) in sede di acquisizione dell'immobile da parte della Reoco acconsente, nella misura più ampia possibile, all'accollo liberatorio del proprio credito ipotecario da parte della Reoco, come mezzo di pagamento del prezzo di acquisto e, per il resto, fornisce alla Reoco le somme necessarie all'acquisto; (ii) successivamente, fornisce alla Reoco (salve alcune regole di ricorso limitato) le somme necessarie per coprire le spese di gestione, assicurazione, valorizzazione e vendita degli immobili, nella misura in cui siano previste dai relativi *business plan* o separatamente autorizzate dalla SPV o dall'*asset manager* dalla stessa nominato; (iii) paga alla Reoco una commissione per i servizi resi;
- la Reoco trasferisce periodicamente alla SPV tutti i proventi della gestione e della vendita degli immobili acquistati;
- ove la Reoco, in quanto proprietaria degli immobili, si trovi a dover affrontare spese non previste nei *business plan* per disposizioni di legge o per ordine di autorità giudiziaria o amministrativa definitivamente o provvisoriamente esecutivo o per evitare responsabilità civili e/o amministrative e/o penali, (i) potrà usare a tal fine i proventi della gestione e vendita degli immobili (salvo ove la

spesa sia ascrivibile a suo dolo o colpa grave) e (ii) dovrà altrimenti sopportarne il rischio e il costo.

Ciò posto, l'Istante chiede parere circa:

- l'irrilevanza ai fini IRES ed IRAP di tutti i componenti positivi e negativi di reddito che la Reoco ritrae nell'esercizio della propria attività, fatta eccezione per i compensi e i rimborsi dei costi operativi previsti in suo favore;
- la non assoggettabilità ad IVA, per carenza del presupposto oggettivo, di cui agli articoli 2 e 3 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (di seguito "Dercreto IVA"), sia delle somme di denaro corrisposte dalla SPV alla Reoco per l'acquisto, gestione e cessione degli immobili, sia dei proventi da quest'ultima trasferiti alla SPV in ossequio alle previsioni di legge;
- il corretto trattamento ai fini dell'IVA, dell'imposta di registro e delle imposte ipo-catastali delle cessioni di immobili poste in essere dalla Reoco.

***Soluzione prospettata dal contribuente***

L'articolo 7.1, comma 4, della Legge sulla cartolarizzazione prevede che le funzioni di acquisizione, gestione e valorizzazioni degli immobili svolte dalle Reoco non rappresentino un investimento in proprio ma un compito normativamente previsto e svolto "*nell'interesse esclusivo della cartolarizzazione*".

Risulta da ciò evidente che (i) l'intero risultato economico dell'operazione debba essere riversato alla cartolarizzazione a fronte dell'obbligo di quest'ultima di fornire alla Reoco tutti i mezzi necessari per lo svolgimento del suo compito e che (ii) la Reoco può solo ricevere una commissione (oltre al rimborso delle

spese) a remunerazione del compito svolto per conto e nell'interesse della cartolarizzazione.

L'Istante sostiene che l'inciso contenuto all'articolo 7.1, comma 4, della Legge sulle cartolarizzazioni *"dovute dalla società veicolo alla società di cartolarizzazione"* debba correttamente interpretarsi nel senso che le somme in qualsiasi modo rinvenienti dalla detenzione, gestione o dismissione dei beni acquisiti dalla Reoco sono tutte dovute da quest'ultima alla SPV e sempre assimilate, agli effetti di legge, ai pagamenti effettuati dai debitori ceduti nonché destinate in via esclusiva al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi.

Emerge dunque che, nel corso dello svolgimento della propria attività, la Reoco non ha alcuna disponibilità dei flussi attivi e, di conseguenza, non è titolare di proventi o interessi propri che possano assumere rilevanza reddituale nei periodi d'imposta in cui si svolge la sua attività.

I risultati economici che conseguono dalla gestione degli immobili, infatti, non entrano mai nella sua disponibilità in quanto il rischio economico connesso alla gestione del portafoglio di crediti ricade interamente sulla SPV ed, essendo la SPV altrettanto "trasparente", sui sottoscrittori dei titoli.

Tale conclusione vale sia nel caso in cui il corrispettivo di cessione degli immobili sia superiore al loro valore d'acquisto ma anche quando il corrispettivo sia superiore al valore nominale del credito immobiliare oggetto dell'operazione di cartolarizzazione.

Con documentazione integrativa trasmessa dall'Istante ed acquisita con protocollo R.U. n. xxx/2018, l'Istante ha rappresentato che, dal punto di vista contabile, la materia in trattazione non è oggetto di una specifica disciplina e, pertanto, non si riscontra una prassi o consenso tra gli operatori.

Per il trattamento contabile dei fatti di gestione e la redazione del bilancio d'esercizio della Reoco appare perciò rilevante, ad avviso della Istante, riferirsi ai princìpi contenuti ai paragrafi 3 e 4 dell'OIC 11 ("Finalità e postulati del bilancio di esercizio"). Sulla base di tanto, la rappresentazione degli eventi patrimoniali,

finanziari ed economici dovrà consentire di dare evidenza dell'attività svolta dalla Reoco nell'interesse esclusivo della cartolarizzazione, rispetto alla quale la Reoco è mero veicolo di "transito". Ne deriva che nella redazione del bilancio la Reoco adotterà un modello contabile funzionale a:

- operare una netta separazione tra gli effetti dell'attività gestoria svolta nell'interesse della cartolarizzazione e, dunque, non di propria pertinenza e gli effetti del servizio reso alla cartolarizzazione stessa, di propria pertinenza;
- riflettere l'effettivo risultato economico di pertinenza della Reoco e non anche quello di esclusivo interesse della cartolarizzazione.

Il modello contabile che meglio si presta allo scopo è quello rappresentato da una metodologia definita "fuori bilancio" nella quale vi è una netta distinzione tra le due attività. Seguendo tale metodo, le operazioni svolte nell'interesse della cartolarizzazione verrebbero rendicontate separatamente in una sezione *ad hoc* del bilancio della Reoco, diversa dagli schemi di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario.

Il risultato delle operazioni di pertinenza della Reoco (commissioni attive e spese di gestione) verrà, invece, contabilizzato nel bilancio di esercizio della Reoco e, quindi, negli schemi di stato Patrimoniale, Conto economico e Rendiconto finanziario.

In tema di IVA, l'Istante fa presente che il Contratto Reoco è un negozio atipico che, in prima approssimazione, appare riconducibile allo schema negoziale del mandato senza rappresentanza ed, in particolare, del contratto di commissione di cui agli articoli da 1731 a 1736 del codice civile.

Tuttavia, date le differenze che permangono tra lo schema contrattuale in concreto adottato e quello del contratto di commissione, l'Istante ritiene che le relative disposizioni IVA in base alle quali, per *fictio iuris*, i singoli rapporti negoziali (tra terzo e mandatario e tra mandatario e mandante) hanno un'autonoma rilevanza, non possano trovare applicazione al caso concreto.

L'oggetto del Contratto Reoco consiste infatti in un'inscindibile serie di atti consistenti nell'acquisto, gestione e valorizzazione degli immobili da parte della Reoco, volti a monetizzare i beni ed incassare i crediti nella titolarità della SPV. Un frazionamento di tale articolata attività apparrebbe artificioso e non rispondente alla natura del Contratto Reoco. Quindi, il complesso delle operazioni svolte dalla Reoco deve ritenersi imputabile, ai fini IVA, alla sola Reoco. In fase di vendita degli immobili, il rapporto negoziale non appare qualificabile in termini di commissione alla vendita dal momento che i beni restano sempre nella proprietà della Reoco e mai della SPV.

Le dazioni di denaro dalla SPV alla Reoco dovrebbero invece ritenersi fuori dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera a) del Decreto IVA in quanto prive di nesso sinallagmatico e non inquadrabili quali finanziamenti non sussistendo alcun obbligo restitutorio in capo alla Reoco. Infatti, quest'ultima è contrattualmente obbligata a retrocedere alla SPV tutti i proventi rinvenienti dalla attività gestoria che, in ipotesi, potrebbero essere inferiori ai mezzi finanziari in origine messi a sua disposizione, senza che ciò comporti alcun tipo di inadempimento a suo carico.

Parimenti escluse dal campo di applicazione dell'IVA dovrebbero essere le somme retrocesse dalla Reoco alla SPV.

Diversamente, le commissioni di gestione riconosciute dalla SPV alla Reoco sarebbero imponibili in quanto non rientranti nell'esenzione prevista per le operazioni di gestione dei crediti dall'articolo 10, comma 1, n. 1) del Decreto IVA.

Inoltre, le compravendite immobiliari poste in essere dalla Reoco dovrebbero essere assoggettate ai fini IVA, registro ed imposte ipo-catastali, al regime ordinariamente previsto per tali operazioni.

In particolare, l'articolo 7.1, comma 5, della Legge sulla cartolarizzazione, nel prevedere che la Reoco possa sia acquistare beni oggetto di contratti di *leasing* che subentrare alla società di *leasing* nei relativi rapporti, stabilisce che "*le disposizioni in materia fiscale applicabili alle società che esercitano attività di*

*locazione finanziaria si applicano integralmente alla società veicolo cessionaria dei contratti e rapporti di locazione finanziaria e dei beni derivanti da tale attività. Alle cessioni di immobili effettuate dalla medesima società si applicano integralmente le agevolazioni originariamente previste dall'articolo 35, comma 10-ter.1, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248*".

Pertanto la previsione di cui all'articolo 35, comma 10-*ter*.1, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, secondo cui le cessioni effettuate dalle società di leasing "*nel caso di esercizio da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria, ovvero nel caso di immobile rinveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore*" scontano le imposte di registro ed ipo-catastali in misura fissa, si renderebbe applicabile anche alle cessioni effettuate dalla Reoco.

Tuttavia, l'Istante ritiene di aderire ad un'interpretazione della disposizione contenuta all'ultimo periodo dell'articolo 7.1, comma 5, della Legge sulla cartolarizzazione tale da ritenere applicabile il regime ivi previsto a qualsiasi cessione effettuata dalla Reoco. Infatti, ritenerlo applicabile ai soli acquisti di immobili oggetto di locazione finanziaria comporterebbe la ridondanza della predetta disposizione dal momento che la medesima disciplina sarebbe già ricavabile dall' articolo 35, comma 10-*ter*.1, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223.

Agli acquisti effettuati nell'ambito di procedure giudiziarie di espropriazione forzata ovvero di procedure fallimentari, al ricorrere dei presupposti di cui all'articolo 16 del D.L. 14 febbraio 2016, n. 18, sarebbero applicabili le imposte di registro ed ipo-catastali in misura fissa.

***Parere dell'Agenzia delle entrate***

L'articolo 7.1, comma 4 della Legge sulla cartolarizzazione, che contiene l'intera disciplina riservata alle Reoco, prevede che *"può essere costituita una società veicolo, nella forma di società di capitali, avente come oggetto sociale*

*esclusivo il compito di acquisire, gestire e valorizzare, nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione, 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. Le somme in qualsiasi modo rivenienti dalla detenzione, gestione o dismissione di tali beni e diritti, dovute dalla società veicolo alla società di cartolarizzazione di cui all'articolo 3, 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".*

La disposizione si inquadra nel contesto della gestione e dello smaltimento dei crediti deteriorati c.d. *non performing loans* (NPL) di banche e intermediari finanziari ed è finalizzata ad una efficiente gestione dei beni immobili e mobili registrati e diritti concessi o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione.

In linea generale, le Reoco operano acquisendo la titolarità giuridica degli immobili (o dei beni mobili registrati) concessi dai debitori originari (ceduti) a garanzia dei crediti deteriorati oggetto di cartolarizzazione, al fine di valorizzarli e trarne, dalla loro gestione o rivendita, i proventi da destinare alla cartolarizzazione.

In tale contesto normativo, la SPV e la Reoco hanno stipulato il Contratto Reoco che prevede che quest'ultima, sulla base di un apposito accordo di individuazione stipulato tra le stesse parti, acquisterà, in nome proprio ma per conto della SPV, gli immobili posti a garanzia dei crediti della SPV.

Nella materia in esame è da osservare che la disciplina posta dal citato articolo 7.1, comma 4, non riproduce (né fa rinvio a) la previsione dettata dall'articolo 3, comma 2, della Legge sulle cartolarizzazioni con riguardo alle società di cartolarizzazione (SPV), a mente della quale *"i crediti relativi a ciascuna operazione (per tali intendendosi sia i crediti vantati nei confronti del*

*debitore o dei debitori ceduti, sia ogni altro credito maturato dalla società di cui al comma 1 nel contesto dell'operazione), i relativi incassi e le attività finanziarie acquistate con i medesimi costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quello relativo alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio non sono ammesse azioni da parte di creditori diversi dai portatori dei titoli emessi per finanziare l'acquisto dei crediti stessi"*.

Sul punto è da osservare che l'Amministrazione finanziaria con la circolare del 6 febbraio 2003, n. 8/E, muovendo proprio dalla separazione patrimoniale che per previsione legislativa caratterizza le SPV e dal vincolo di destinazione dello stesso, ha concluso che, fintanto che permane il vincolo di destinazione del patrimonio separato, queste ultime non risultano essere destinatarie 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. Tali società rimangono infatti estranee ai risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio cartolarizzato e, poiché il rischio di credito connesso alla gestione del portafoglio di crediti grava sui sottoscrittori dei titoli, anche le risultanze dell'attività gestoria devono assumere rilevanza in capo ai medesimi sottoscrittori in sede di rimborso del capitale investito. Alla luce di tali considerazioni si è ritenuto di escludere l'imponibilità in capo alle SPV di eventuali *spread* di periodo collegati a possibili disallineamenti temporali tra flussi finanziari del patrimonio cartolarizzato.

Nel caso delle Reoco, diversamente, non si configura ex lege un effetto segregativo tale per cui, in costanza della operazione di cartolarizzazione e fintanto che questa non venga portata a termine, i proventi dell'attività di gestione e dismissione dei beni immobili vanno a costituire e alimentare un patrimonio autonomo rispetto a quello della medesima società, indisponibile per la stessa.

Pertanto, a parere della scrivente la disciplina delle Reoco contenuta nella Legge sulle cartolarizzazioni non presenta elementi che consentano di condividere la tesi prospettata dalla Istante, con la conseguenza che i risultati

economici dell'attività svolta dalla Reoco dovranno essere ordinariamente assoggettati ad imposizione IRES e IRAP.

Ai fini IVA, per qualificare il rapporto tra la SPV e la Reoco, giova richiamare la giurisprudenza della Corte di Giustizia secondo cui *" (...) ciascuna operazione deve normalmente essere considerata distinta e indipendente e, dall'altro lato, l'operazione costituita da un'unica prestazione sotto il profilo economico non dev'essere artificialmente divisa in più parti per non alterare la funzionalità del sistema dell'IVA. Occorre considerare che si è in presenza di un'unica prestazione quando due o più elementi o atti forniti dal soggetto passivo al cliente sono così strettamente collegati da formare, oggettivamente, un'unica prestazione economica inscindibile la cui scomposizione avrebbe carattere artificioso"* (v., in tal senso, ordinanza del 14 aprile 2016, Gabarel, C‑555/15, punto 44, nonché sentenza del 4 ottobre 2017, Federal Express Europe, C‑273/16, e giurisprudenza citata).

Secondo la predetta giurisprudenza, ormai consolidata, *"(...) al fine di stabilire se un'operazione commerciale costituisca più prestazioni indipendenti o una prestazione unica ai fini dell'IVA, spetta al giudice nazionale individuare gli elementi caratteristici dell'operazione in questione, tenendo conto dell'obiettivo economico di tale operazione e dell'interesse dei suoi destinatari"* (v., in tal senso, sentenza dell'8 dicembre 2016, Stock '94, C‑208/15, EU:C:2016:936, punti 28 e 29 e giurisprudenza citata).

In forza di tali principi, si è dell'avviso che le singole operazioni poste in essere dalla Reoco, consistenti nell'acquisto, gestione e valorizzazione degli immobili, costituiscano fasi della più complessa attività di gestione immobiliare affidata alla Reoco.

Tale soluzione appare coerente alla circostanza che l'attività di gestione affidata alla Reoco, per espressa previsione normativa (cfr. articolo 7.1, comma 4, della Legge sulla cartolarizzazione) è necessaria e strumentale all'operazione di cartolarizzazione. La Reoco, infatti, agisce *ex lege* nel solo ed esclusivo

interesse dell'operazione di cartolarizzazione il cui obiettivo economico è quello del soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi dalla SPV e al pagamento dei costi dell'operazione.

Tali circostanze connotano le operazioni poste in essere dalla Reoco che, in quanto finalizzate esclusivamente alla gestione dell'*asset* immobiliare sottostante ai crediti ipotecari, appaiono strettamente collegate tra loro, tanto da formare oggettivamente, sotto il profilo economico, un insieme la cui scomposizione - secondo la giurisprudenza unionale sopra richiamata - risulterebbe artificiale.

Ciò trova conferma nella ragione economica del contratto stipulato tra la SPV e la Reoco secondo cui l'intero risultato economico dell'attività della Reoco deve essere riversato alla SPV a fronte dell'obbligo di quest'ultima di fornire alla Reoco tutti i mezzi necessari per lo svolgimento del proprio compito, e la Reoco può solo ricevere una commissione (ed il rimborso delle spese) in remunerazione del compito svolto per conto e nell'interesse della cartolarizzazione.

L'attività svolta dalla Reoco deve, quindi, essere considerata unitariamente e, ritenersi, integrare, ai fini IVA, ai sensi dell'articolo 3 del Decreto IVA, una prestazione di servizi "complessa" di gestione immobiliare.

Tale prestazione di servizi non è resa da Reoco nell'ambito di un rapporto con la SPV riconducibile al mandato senza rappresentanza di cui all'articolo 1705 del codice civile, ossia a quel contratto in base al quale il mandatario agisce in nome proprio, ma per conto del mandante, per acquisire diritti ed assumere obblighi nella propria sfera giuridica per poi ritrasmetterli al mandante. Nel caso in esame, infatti, la Reoco non si limita a svolgere uno o più atti giuridici ma svolge un'attività di gestione immobiliare, ed è tenuta a trasferire alla SPV non i beni oggetto di gestione ma "tutte le somme" derivanti dalla predetta attività che sono equiparate *ex lege* ai pagamenti effettuati dai debitori ceduti.

Ne deriva che la commissione di gestione spettante alla Reoco deve essere oggetto di autonoma fatturazione e deve essere assoggettata ad IVA con applicazione dell'aliquota ordinaria.

Con riguardo, invece, alle somme di denaro che la SPV trasferisce alla Reoco, al fine di consentire a quest'ultima di far fronte alle spese di acquisto, gestione, assicurazione, valorizzazione e vendita degli immobili, si ritiene che le stesse abbiano - nel caso in esame - natura di mera movimentazione finanziaria e, pertanto, debbono ritenersi esclusi dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, lettera a), del Decreto IVA. Analogo trattamento è applicabile alle somme di denaro provenienti dall'attività di gestione immobiliare dovute dalla Reoco alla SPV.

Con riguardo, infine, al trattamento IVA delle compravendite immobiliari effettuate dalla Reoco, si fa presente che alle stesse torna applicabile la disciplina ordinaria di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8-*bis*) e n. 8-*ter*) del d.P.R. n. 633 del 1972.

In relazione al trattamento, ai fini delle imposte di registro e delle imposte ipotecarie e catastale, delle cessioni di immobili posti in essere da "Reoco", con particolare riferimento all'ambito oggettivo di applicazione dell'articolo 7.1, comma 5 della Legge sulla Cartolarizzazione, si osserva quanto segue.

La Reoco, nell'ambito delle attività che è chiamata a svolgere, in funzione delle previsioni dettate dall'articolo 7.1, comma 4 della Legge n. 130 del 1999 perfeziona, oltre ad atti di acquisto di immobili, conseguenti atti di trasferimento degli immobili precedentemente acquisiti.

Per tali atti l'istante ritiene che possa trovare applicazione il regime agevolativo previsto, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, dall'articolo 35, comma 10-ter. 1 del DL n. 223 del 2006, in virtù della previsione recata dall'articolo 7.1, comma 5 della Legge n. 130 del 1999, ovvero l'applicazione delle predette imposte in misura fissa.

Con riferimento all'individuazione del regime fiscale da riservare agli atti di cessione immobiliare posti in essere dalla Reoco, si ritiene che, a differenza di quanto rilevato dall'istante, l'applicazione del regime agevolativo previsto ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dall'articolo 35, comma 10-ter. 1 del DL n. 223 del 2006, in virtù della disposizione recata dall'articolo 7.1, comma 5 della Legge n. 130 del 1999, ovvero l'applicazione delle predette imposte in misura fissa, operi esclusivamente nel caso in cui alla Reoco siano stati ceduti contratti, rapporti e beni oggetto di locazione finanziaria.

Il tenore letterale della previsione di cui al citato articolo 7.1, comma 5 della Legge 30 aprile 1999, n. 130, così come formulato, non consente, infatti, un'interpretazione estensiva della norma agevolativa in commento, in quanto, come anticipato, il legislatore ha previsto che "*Le disposizioni in materia fiscale applicabili alle società che esercitano attività di locazione finanziaria si applicano integralmente alla società veicolo cessionaria dei contratti e rapporti di locazione finanziaria e dei beni derivanti da tale attività. Alle cessioni di immobili effettuate dalla medesima società si applicano integralmente le agevolazioni originariamente previste dall'articolo 35, comma 10-ter.1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248*".

A ciò si aggiunga, poi, ai fini di una lettura sistematica delle predette previsioni agevolative, che il citato comma 5 dell'articolo 7.1 contiene delle prescrizioni specifiche da applicarsi qualora l'operazione di cartolarizzazione si riferisca a contratti di locazione finanziaria ed includa anche i beni oggetto della medesima locazione.

Ai fini fiscali, tali previsioni sono finalizzate a 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. A tale riguardo, il penultimo periodo del comma 5, prevede quindi, in generale, l'applicazione nei confronti delle Reoco delle disposizioni fiscali previste per le società di leasing.

In tale ottica, l'ultimo periodo del comma in questione appare diretto ad agevolare la monetizzazione, da parte delle società veicolo, dei soli beni immobili oggetto dei contratti di locazione finanziaria ceduti, equiparandone il trattamento fiscale a quello che avrebbe trovato applicazione per le società di leasing.

L'articolo 35, comma 10-ter.1 del DL n. 223 del 2006, rientra, infatti, tra le modifiche normative introdotte dalla Legge di stabilità 2011, volte a garantire una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto del bene immobile e quello realizzato tramite la conclusione di contratti di leasing finanziario. Per effetto di tali modifiche, a decorrere dal 1° gennaio 2011, l'acquisto, da parte delle società di leasing, di immobili da concedere in locazione finanziaria è assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale. Nella fase di trasferimento dei beni immobili, a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore o di risoluzione del contratto di locazione per inadempienza dell'utilizzatore, le medesime imposte sono dovute in misura fissa (circolare 11 marzo 2011, n. 12).

In considerazione di quanto premesso, l'agevolazione prevista, per i trasferimenti immobiliari, dall'ultimo periodo del quinto comma dell'articolo 7.1 della legge n. 130 del 1999, trova applicazione unicamente alle cessioni di beni immobili rinvenienti dai contratti di leasing. Diversamente, alle altre cessioni di immobili effettuate dalla Reoco troverà applicazione la disciplina ordinaria prevista ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Si rappresenta da ultimo, per completezza, con riferimento agli atti di acquisto perfezionati dalla Reoco nell'ambito di procedure giudiziarie di espropriazione forzata immobiliare ovvero di procedure di vendita fallimentare, che le disposizioni agevolative di cui al citato articolo 16 del DL n. 18 del 2016 (che prevedono l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, nella misura fissa di euro 200, per gli atti e i provvedimenti di trasferimento della proprietà o dei diritti reali di godimento su beni immobili, posti in essere nell'ambito delle procedure giudiziarie di espropriazione immobiliare di cui al

libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile e delle procedure di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (Legge fallimentare), trovano applicazione, così come previsto dal comma 3 del citato articolo 16, per gli atti emessi o adottati entro la data del 30 giugno 2017.

Il Direttore Centrale ad interim
*(firmato digitalmente)*