

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

*Studio n. 83-2019/T*

## **PRIME NOTE SUL REGIME FISCALE DELLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE NEL “DECRETO CRESCITA” 2019**

*di Susanna Cannizzaro e Giampiero Petteruti*

*(Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 30/05/2019)*

### *Abstract*

Il decreto crescita (D.L. 34/2019 convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019 n. 58) introduce a regime, nell'ambito della disciplina riguardante le operazioni di cartolarizzazione dei crediti, alcune agevolazioni fiscali ai fini dell'imposizione indiretta per i trasferimenti di beni e diritti alle ReoCo e da queste società a soggetti terzi (privati o imprese). Con l'intervento normativo menzionato si rende applicabile alle stesse Reoco la disciplina fiscale (per i tributi indiretti) già vigente per le società di leasing.

Nel presente studio, premesso un breve un inquadramento sulla ratio e la struttura delle operazioni di cartolarizzazione, si esamineranno le misure di favore.

*Sommario:* 1. Premessa - 2. La modifica normativa - 3. Brevi cenni sulla *ratio* e la struttura delle operazioni di cartolarizzazione dei crediti - 3.1 La società strumentale alla valorizzazione dei beni sottostanti i crediti: la c.d. ReoCo - 4. La “neutralità” ai fini dell'imposizione indiretta delle operazioni poste in essere dalle società veicolo d'appoggio - 4.1 I beni e i diritti trasferiti alle società veicolo d'appoggio - 4.2 I beni e i diritti trasferiti dalle società veicolo d'appoggio - 4.3 L'applicabilità dell'art. 35 comma 10 ter.1 alle cessioni di immobili oggetto di contratti di leasing alla e dalla società veicolo. L'estensione del regime delle società di leasing per le REOCo.

### **1. Premessa**

In questa sede si vaglieranno gli aspetti tributari dell'attività profilata dalla nuova disposizione, la quale amplia in modo significativo il perimetro di operatività delle società che si occupano della cartolarizzazione non riguardante gli enti pubblici ed ipotizza l'intervento nell'operazione di apposite società che si inseriscano non solo nella gestione dei crediti ma che entrino a pieno titolo negli sviluppi patologici dei rapporti e mirino da un lato ad acquisire i beni oggetto delle garanzie del credito, dall'altro a gestirne le potenzialità di produzione di liquidità sia come poste di redditi, sia come controvalore dell'alienazione. Centrale, nella loro ipotizzata operatività, è l'acquisizione dei beni e diritti oggetto di garanzie dei crediti.

Su questo fronte del fenomeno, si andrà ad analizzare in che cosa consistano le misure di favore.

## 2. La modifica normativa

L'art. 23 del D.L. 34/2019, convertito con modificazioni dalla legge 58/2019, dispone quanto segue:

All'art. 7.1 della legge 130/1999 sono inseriti, dopo il comma 4, i seguenti commi:

*«4-bis. Si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa sugli atti e le operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo, anche in sede giudiziale o concorsuale, dei beni e diritti di cui ai commi 4 e 5, in favore della società veicolo d'appoggio, inclusi eventuali accolti di debito, e le garanzie di qualunque tipo, da chiunque e in qualsiasi momento prestate, in favore della società di cartolarizzazione o altro finanziatore ed in relazione all'operazione di cartolarizzazione, a valere sui beni e diritti acquistati dalle società veicolo d'appoggio ai sensi del comma 4, le relative eventuali surroghe, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le relative cessioni di credito.*

*4-ter. Alla società veicolo d'appoggio cessionaria dei contratti e rapporti di locazione finanziaria e dei beni derivanti da tale attività si applicano le disposizioni in materia fiscale applicabili alle società che esercitano attività di locazione finanziaria. Alle cessioni di immobili oggetto di contratti di leasing risolti o altrimenti cessati per fatto dell'utilizzatore effettuate alla e dalla medesima società si applica l'articolo 35, comma 10-ter.1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Per le trascrizioni nei pubblici registri e volture catastali effettuate a qualunque titolo in relazione ai beni e diritti acquisiti dalla società veicolo d'appoggio le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.*

*4-quater. Per gli atti e i provvedimenti recanti il successivo trasferimento, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, della proprietà o di diritti reali, anche di garanzia, sui beni immobili acquistati dalle società veicolo d'appoggio in relazione all'operazione di cartolarizzazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa, a condizione che l'acquirente dichiari, nel relativo atto, che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto. Ove non si realizzi tale condizione entro il quinquennio successivo, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute dall'acquirente nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30 per cento, oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 3, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del quinquennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria. Resta fermo quanto previsto dal comma 5.*

*4-quinquies. Gli atti e i provvedimenti di cui al comma 4-quater emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni previste alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota.».*

All'art. 7.1, comma 5 dopo le parole «si applicano integralmente alla società veicolo» è inserita la seguente: «d'appoggio».

Di conseguenza il periodo interessato dalla modifica deve leggersi come segue: «*Le disposizioni in materia fiscale applicabili alle società che esercitano attività di locazione finanziaria si applicano integralmente alla società veicolo d'appoggio 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'art. 35, comma 10ter.1, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248*»

### **3. Brevi cenni sulla *ratio* e la struttura delle operazioni di cartolarizzazione dei crediti**

Per meglio comprendere le considerazioni che verranno svolte in relazione al regime fiscale neo introdotto, con particolare riguardo all'ambito applicativo, pare necessario individuare la *ratio* dell'intervento normativo e inquadrare l'operazione nel suo complesso sotto il profilo strutturale.

La legge n. 130 del 30 aprile 1999<sup>1</sup> ha disciplinato l'operazione di cartolarizzazione dei crediti che, molto sinteticamente, si realizza in un procedimento attraverso il quale un gruppo di crediti pecuniari, presenti o futuri, individuabili in blocco, viene ceduto a titolo oneroso a una società cessionaria denominata "società per la cartolarizzazione dei crediti" (e genericamente conosciuta nel linguaggio economico come società veicolo o SPV, dall'inglese Special Purpose Vehicle) che ha come scopo esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di emissione di titoli che incorporano i crediti ceduti. Gli acquirenti dei titoli obbligazionari sono i destinatari finali delle somme corrisposte dai debitori ceduti in relazione ai crediti oggetto di cessione. Tale schema è incentrato sulla separazione del patrimonio costituito dai crediti, che fa capo alla società veicolo, i cui proventi sono destinati esclusivamente al rimborso dei portatori dei titoli e al pagamento dei costi dell'operazione.

La *ratio* dell'operazione finanziaria per il soggetto finanziato-cedente consiste nel permettere lo smobilizzo dei propri crediti e quindi l'acquisizione di provvista attraverso un contatto diretto (*rectius* filtrato dalla società veicolo) con gli investitori ed all'investitore finale l'opportunità di accedere a strumenti finanziari interessanti in grado di coinvolgerli in *business* di rilevanti settori economici<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Nel tempo la legge n. 130 ha subito alcune modifiche, essenzialmente per tenere la legge al passo con l'evoluzione della pratica commerciale. Più recentemente la legge è stata modificata dal decreto legge n. 50 del 24 aprile 2017, convertito in legge n. 96 del 21 giugno 2017. Tale ultima riforma ha incluso in particolare l'articolo 7.1, che ha introdotto una disciplina specifica per la cartolarizzazione di crediti deteriorati di banche e intermediari finanziari, legata al problema della mole dei crediti deteriorati che, a seguito della crisi finanziaria e della successiva crisi economica appesantiscono il bilancio delle banche italiane. Come noto, il problema del volume degli asset deteriorati è all'attenzione delle istituzioni europee e internazionali ed è richiesta alle banche una gestione attiva dei crediti deteriorati, ma anche una più veloce dismissione ovvero una più rigorosa svalutazione.

<sup>2</sup> PETRAGLIA, *La legge sulla cartolarizzazione dei crediti: brevi riflessioni*, Corr. giur., 1999, p. 1071, L'autore evidenzia come la cartolarizzazione, in presenza di una cessione dei crediti a titolo definitivo (non recourse), oltre a rappresentare una fonte di provvista alternativa e idonea ad abbattere il costo del finanziamento, alleggerisce la struttura del bilancio, diminuisce e diversifica il rischio di credito, crea liquidità, consente forme

Le misure in tema di cartolarizzazione costituiscono, d'altro canto, parte di un più organico disegno legislativo, già snodatosi negli ultimi tempi attraverso l'implementazione di interventi normativi finalizzati a sollecitare la domanda di acquisto di crediti deteriorati a prezzi più elevati (e così tendenzialmente più vicini al loro valore economico reale) rispetto a quelli ipersvalutati che i fondi speculativi sarebbero disposti ad offrire alle banche cedenti. Questo è, infatti, anche lo spirito delle recenti modifiche legislative protese ad assicurare il contenimento dei tempi delle procedure fallimentari ed esecutive, a semplificare l'accesso all'informazione economica correlata alla crisi d'impresa e a consentire al creditore di soddisfarsi sul ricavato ottenuto dalla vendita del bene concesso a garanzia del finanziamento, con strumenti alternativi all'espropriazione forzata<sup>3</sup>.

Si deve infatti sottolineare che l'operazione di cartolarizzazione può essere improntata non solo ad un approccio recuperatorio e conservativo ma anche alla valorizzazione e alla gestione attiva.

In quest'ottica si ricorda che l'art. 7.1 della l. n. 130 del 1999, introdotto per effetto della conversione in legge del d.l. n. 50 del 2017, prevede (commi 2 e 3) delle ipotesi di "cartolarizzazione finalizzata alla ristrutturazione" del debito ceduto. Infatti, le società di cartolarizzazione, possono concedere finanziamenti finalizzati a migliorare le prospettive di recupero dei crediti e a favorire il ritorno *in bonis* del debitore ceduto. Inoltre nell'ambito di piani di riequilibrio economico e finanziario concordati con il cedente o di accordi stipulati in base alla normativa fallimentare (proposta di concordato, accordi di ristrutturazione dei beni, concordato con continuità aziendale), alla società di cartolarizzazione è consentito «*acquisire o sottoscrivere azioni, quote e altri titoli e strumenti partecipativi derivanti dalla conversione di parte dei crediti del cedente e concedere finanziamenti al fine di migliorare le prospettive di recupero dei crediti oggetto di cessione e di favorire il ritorno in bonis del debitore ceduto*».

In definitiva la società di cartolarizzazione può finanziare in vario modo il debitore ceduto agevolando il riavvio dell'attività d'impresa<sup>4</sup>.

D'altro canto la società di cartolarizzazione può provvedere ad una più efficiente gestione dei "beni sottostanti" ai crediti oggetto di cartolarizzazione, tipicamente immobili (o beni mobili registrati) ipotecati a garanzia di quei crediti.

In entrambi i casi, sia il debitore ceduto che la società cessionaria traggono beneficio dall'operazione, procurandosi la liquidità necessaria al risanamento dell'impresa debitrice in crisi e all'alleggerimento del bilancio del creditore cedente attraverso la raccolta di risparmio presso il pubblico e la più efficiente gestione del patrimonio del debitore ceduto.

### **3.1 La società strumentale alla valorizzazione dei beni sottostanti i crediti: la c.d. ReoCo**

---

di raccolta attraverso mercati finanziari alternativi raggiungendo diverse tipologie di investitori (istituzionali e non), fornisce una maggiore trasparenza delle attività attraverso l'analisi svolta dalle agenzie di rating

<sup>3</sup> Così si esprime VIOLANTE, *Le mobili frontiere della cartolarizzazione dei crediti nella prospettiva del rilancio della domanda di crediti deteriorati*, in Annali del Dipartimento Jonico, Taranto, 2017,

<sup>4</sup> Con una modifica al comma 3 dello stesso articolo 7.1 intervenuta in sede di conversione si consente inoltre alla società cessionaria di concedere finanziamenti anche agli **assuntori di passività dei debitori ceduti** (ad esempio, i fideiussori), ovvero ai **soggetti con i quali i medesimi debitori hanno rapporti di controllo o di collegamento** ai sensi delle norme del codice civile (gruppi di imprese)

Al fine di comprendere la sommaria disciplina prevista nel comma 4 dell'art. 7.1, occorre preliminarmente fare cenno al modello operativo che la norma stessa sottende poiché di rilevante interesse, ai nostri fini, appare la figura della società veicolo d'appoggio alla quale si riferisce il regime fiscale neo introdotto.

La possibilità di creare una società veicolo d'appoggio era prevista già prima dell'intervento normativo qui in esame. Per effetto del decreto crescita le società veicolo nella forma di società di capitali potranno essere più di una, ma ai sensi del menzionato comma 4 dell'articolo 7.1, novellato tali società avranno *“come oggetto sociale esclusivo il compito di acquisire, gestire e valorizzare, nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione, direttamente o attraverso una o più ulteriori 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”*.

In sostanza, le società di cartolarizzazione che acquisiscono i crediti deteriorati ed emettono titoli obbligazionari, possono costituire appositamente un'altra società (veicolo d'appoggio) che gestisca, anche assumendo il debito originario con tutti gli *assets*, anche immobiliari, relativi alla posizione debitoria, valorizzandoli e gestendoli in modo da ritrarre gli utili necessari per il soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi e per il pagamento dei costi dell'operazione<sup>5</sup>.

In altri termini, la banca o l'intermediario finanziario cede la posizione attiva del rapporto obbligatorio alla società di cartolarizzazione, mentre dal lato passivo “subentra” la REOCO (acronimo di *Real Estate Owned Company*), il cui compito, in sostanza, è assumere il debito ricevendo in contropartita i beni che ne costituiscono la garanzia<sup>6</sup> per far sì che detti beni non siano oggetto di esecuzione infruttuosa o poco fruttuosa e di poterne invece trarre, con il tempo occorrente, sia frutti civili, sia controvalore in denaro non svalutato dalla procedura esecutiva, in atto o potenziale. In termini più espliciti la società di cartolarizzazione (SPV), titolare di un credito ipotecario, interviene (indirettamente) nella procedura di esecuzione immobiliare o acquista in altro modo il bene immobile (o mobile registrato) al fine di sostenere il prezzo e/o di rendersi, indirettamente, tramite la ReoCo, cessionaria dell'immobile, ove i valori di realizzo risulterebbero inferiori a quelli adottati nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione del relativo credito, evitando così la realizzazione di una perdita.

---

<sup>5</sup> Cfr. art. 7.1 comma 4 novellato *Le somme in qualsiasi modo rivenienti dalla detenzione, gestione o dismissione di tali beni e diritti sono dovute dalla società veicolo d'appoggio 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.*

<sup>6</sup> Cfr. SOLIMENO, *L'acquisto di immobili nel contesto delle operazioni di cartolarizzazione* che richiama CARRIÈRE, *Le nuove frontiere della cartolarizzazione: tra profili sistematici e incertezze di disciplina*, in Riv. dir. banc., n. 11/2017, secondo la quale il ricorso allo strumento giuridico della ReoCo, e quindi ad un veicolo societario distinto dalla SPV 130 emittente titoli, permette una detenzione/gestione *indiretta* di tali *asset* da parte della SPV 130. Tale circostanza garantirebbe, pertanto, che la SPV 130 sia isolata dai rischi e dalle responsabilità derivanti dalla gestione o dalla detenzione di *asset* immobiliari, le quali rimarrebbero in capo al perimetro patrimoniale della ReoCo a conferma (e tutela) della natura c.d. *insolvency remote* della SPV 130

Altra finalità soddisfatta dalla disciplina in esame è data dalla possibilità che la REOCo acquisisca, ai sensi del comma 5 dell'art. 7.1, i beni oggetto di locazione finanziaria, i relativi contratti di locazione finanziaria ovvero i rapporti giuridici derivanti dalla risoluzione di tali contratti.

La particolarità di questo secondo ambito di attività rispetto al precedente sta nella diversità del rapporto iniziale che si instaura, *ab origine*, tra banca finanziatrice/concedente, e soggetto finanziato/debitore ceduto: mentre nell'ipotesi di cui al comma 4 sopra esaminata, il titolare dell'immobile è il debitore ceduto oppure il garante che aveva offerto a garanzia del mutuo/finanziamento un immobile (e di conseguenza, la REOCo si trova ad acquistare l'immobile nel contesto delle procedure esecutive azionate nei confronti del debitore o dei garanti), nella seconda ipotesi, invece, è la stessa banca concedente il *leasing* ad aver conservato la titolarità dell'immobile; e pertanto la REOCo si trova ad acquisire i rapporti di leasing, e di conseguenza gli immobili, direttamente dalla banca concedente<sup>7</sup>.

#### **4. La "neutralità" ai fini dell'imposizione indiretta delle operazioni poste in essere dalle società veicolo d'appoggio**

##### **4.1 I beni e i diritti trasferiti alle società veicolo d'appoggio**

È in relazione alle operazioni prima menzionate che viene introdotto il regime di favore riportato in epigrafe attraverso l'introduzione di specifiche disposizioni volte a rendere fiscalmente neutrale l'intervento della società veicolo d'appoggio (c.d. ReoCo) nella monetizzazione dei beni posti a garanzia dei crediti cartolarizzati. Più in generale l'intervento in esame è diretto a completare un processo di riforma che vede ampliate le modalità con cui le società di cartolarizzazione possono intervenire a sostegno dei debitori ceduti e consentita la costituzione di più società veicolo di appoggio, invece di una sola come previsto dall'articolo 7.1 vigente, per l'attività di acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni, realizzata nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione<sup>8</sup>.

Si prevede, infatti, che per gli atti e le operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo di beni e diritti anche relativi a contratti di locazione finanziaria in favore della società veicolo d'appoggio scontino le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. Dal tenore della disposizione si evince che il legislatore ha scelto di assumere a riferimento l'operazione di acquisizione degli *assets* da parte della REOCo complessivamente intesa unitamente a tutti i provvedimenti, atti e contratti e formalità inerenti all'operazione medesima, sia sotto il profilo statico che dinamico, prendendo in considerazione anche le vicende dell'esecuzione, della modificazione e dell'estinzione delle garanzie.

Con particolare riferimento agli atti di acquisto di immobili perfezionati dalla REOCo nell'ambito di procedure giudiziarie di espropriazione forzata immobiliare ovvero di procedure di vendita fallimentare, l'amministrazione finanziaria aveva già avuto modo di confermare<sup>9</sup> l'applicabilità, in presenza dei relativi presupposti, delle disposizioni agevolative

---

<sup>7</sup> Così si esprime SOLIMENO, *L'acquisto di immobili nel contesto delle operazioni di cartolarizzazione*, cit.

<sup>8</sup> Così relazione illustrativa al decreto crescita nella quale si fa riferimento anche all'introduzione di una modalità di cartolarizzazione che ha come bene sottostante non crediti, bensì beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni

<sup>9</sup> Risposta a interpello n. 18 del 30 gennaio 2019

di cui all'articolo 16 del DL n. 18 del 2016 (con 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)<sup>10</sup>. Tale disposizione trovava applicazione, così come previsto dal comma 3 del citato articolo 16, per gli atti emessi o adottati entro la data del 30 giugno 2017 cosicché, dopo tale data e fino all'introduzione dell'entrata in vigore del decreto in esame (avvenuta il primo maggio 2019) i trasferimenti alla REOCò devono considerarsi soggetti al regime ordinario.

Il trattamento fiscale introdotto con il decreto crescita ha comunque un ambito applicativo diverso da quello delineato dalla disposizione appena riportata, atteso che l'imposizione in misura fissa non è condizionata alla circostanza che il soggetto acquirente svolga una data attività ma dal fatto che la cessione rientri nelle attività di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 7.1 L. 130/199 e sia effettuata a favore della REOCò. Il dato testuale depone inoltre per il riconoscimento del regime di favore ai trasferimenti effettuati sia nell'ambito di procedure coattive che per atto di autonomia negoziale<sup>11</sup>.

#### **4.2 I beni e i diritti trasferiti dalle società veicolo d'appoggio**

Anche per gli atti e i provvedimenti recanti il successivo trasferimento della proprietà o di diritti reali, sui beni immobili acquistati dalla REOCò in relazione all'operazione di cartolarizzazione, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa, a condizione che l'acquirente dichiari, nel relativo atto, che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto. La medesima misura è prevista anche nei casi di acquisto da parte di soggetti che non svolgono attività d'impresa, nel caso ricorrano le condizioni previste per godere delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa".

In relazione all'ambito applicativo delle disposizioni richiamate occorre in primo luogo chiarire che l'attività svolta dalla REOCò, per espressa indicazione dell'amministrazione finanziaria, deve 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<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Si ricorda che l'art. 16, comma 1 del DL 18/2016 limitava l'applicabilità del beneficio agli acquisti effettuati da parte di soggetti imprenditori: «*Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro cinque anni*».

<sup>11</sup> La disposizione riportata in epigrafe prevede che il regime agevolato si applichi al «*trasferimento a qualsiasi titolo, anche in sede giudiziale o concorsuale, dei beni e diritti*»

<sup>12</sup> Risposta a interpello n. 18 del 30 gennaio 2019

Con riguardo al trattamento delle compravendite immobiliari effettuate dalla società in questione, è stato già chiarito che alle stesse torna applicabile la disciplina ordinaria IVA di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8-bis) e n. 8-ter) del d.P.R. n. 633 del 1972<sup>13</sup>.

L'imposizione di registro in misura fissa disposta del decreto in esame si può dunque considerare "agevolativa" solo nelle ipotesi di cessioni di immobili abitativi esenti da iva, per le quali l'imposta di registro si applica in deroga al principio di alternatività con l'iva (art. 40, comma 1, D.P.R. n. 131/1986). Infatti, nel caso in cui la cessione riguardi fabbricati strumentali, l'imposta di registro è dovuta ordinariamente in misura fissa (sia nelle ipotesi di esenzione che di imponibilità iva), di talché può considerarsi una deroga alla tassazione ordinaria l'imposizione in misura fissa solo ai fini delle imposte ipotecaria e catastale.

Le richiamate imposte indirette in misura fissa si applicano comunque a determinate condizioni a seconda che il soggetto acquirente sia un imprenditore o un soggetto diverso. Nel primo caso il cessionario deve impegnarsi a rivendere il bene entro il quinquennio, rendendo apposita dichiarazione in atto, pena, in caso di mancato adempimento dell'obbligo assunto, la decadenza dal beneficio cui segue l'applicazione della sanzione e degli interessi.

Per le cessioni effettuate nei confronti di soggetti non imprenditori l'applicazione dei tributi in questione in misura fissa è condizionata all'esistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi per l'agevolazione c.d. "prima casa" di cui alla nota *IIbis* all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986. È necessario però evidenziare che il regime in questione pare derogare *in peius* alla tassazione ordinaria per quanto riguarda le imposte ipotecaria e catastale, le quali, come è noto, in presenza dei requisiti "prima casa" si applicano nella misura fissa di cinquanta euro ciascuna, mentre nell'ipotesi in esame si scontreranno nella misura di euro duecento ciascuna.

Più in generale, occorre notare che il richiamo alla nota *II bis* recato dall'intervento normativo in questione, pur con un diverso "peso fiscale", parrebbe comportare l'applicazione *in toto* della normativa "prima casa", compresa l'esclusione dal beneficio dei trasferimenti di immobili classificati in categoria A/1, A/8 e A/9. Assumendo dunque che il regime in esame possa considerarsi una "declinazione" dell'agevolazione "prima casa", l'acquisto effettuato ex art. 7.1 comma *4quinquies* non consentirà la successiva reiterazione del beneficio.

#### **4.3 L'applicabilità dell'art. 35 comma 10 ter.1 alle cessioni di immobili oggetto di contratti di leasing alla e dalla società veicolo. L'estensione del regime delle società di leasing per le REOC.**

In relazione al trattamento, ai fini delle imposte di registro e delle imposte ipotecarie e catastale, delle cessioni di immobili rinvenienti da contratti di leasing (*risolti o altrimenti cessati*) alla società veicolo, e da questa a terzi soggetti, il "decreto crescita" prevede 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<sup>14</sup>, oltretutto l'applicazione, anche in questo caso, dei tributi menzionati in misura fissa.

---

<sup>13</sup> Risposta a interpello n. 18 del 30 gennaio 2019

<sup>14</sup> La disposizione appena menzionata stabilisce: «*Alle cessioni, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, nel caso di esercizio, da parte*

Il decreto in commento amplia, per le ipotesi in questione, l'ambito applicativo dell'art. 35 menzionato poiché in base a tale disposizione l'imposizione in misura fissa doveva riferirsi unicamente ai trasferimenti di beni immobili rinvenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore, mentre dubbia risultava l'applicabilità del regime in questione per le ipotesi diverse, ad esempio in caso di fallimento dell'utilizzatore<sup>15</sup>. Dunque alla società veicolo d'appoggio l'imposizione in misura fissa in occasione della cessione di immobili rinvenienti da contratti di locazione finanziaria deve ritenersi applicabile in tutti i casi in cui il contratto sia, o sia stato originariamente, risolto (per recesso o mutuo consenso) o altrimenti cessato per inadempimento dell'utilizzatore o a seguito di assoggettamento dello stesso a procedura concorsuale<sup>16</sup>.

A ciò si aggiunga, poi, ai fini di una lettura sistematica delle predette previsioni agevolative, che il comma 5 dell'articolo 7.1 contiene delle prescrizioni 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 come novellato, estende alle società in questione il regime fiscale previsto più in generale per le società di leasing e prevede l'applicazione integrale dell'articolo 35 comma 10 ter.1 prima menzionato. In proposito occorre evidenziare che la disposizione appena richiamata rientra 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 inadempimento dell'utilizzatore, le medesime imposte sono dovute in misura fissa<sup>17</sup>.

*Susanna Cannizzaro – Giampiero Petteruti*

---

*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 inadempimento dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa».*

<sup>15</sup> Per una interpretazione estensiva, ossia per l'applicabilità dell'imposizione in misura fissa anche in caso di fallimento dell'utilizzatore si era espresso l'Ufficio Studi del CNN con la risposta a quesito n. 43-2011/T, in tema di «leasing immobiliare - fallimento dell'utilizzatore - Cessione a terzi dell'immobile - Imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa - Applicabilità» est. Cannizzaro

<sup>16</sup> Cfr. relazione illustrativa al decreto

<sup>17</sup> Cfr. circolare 11 marzo 2011, n. 12/E. Cfr. sul punto Segnalazione novità normativa, *Le novità in tema di leasing immobiliare nella legge di stabilità 2011*, est. LOMONACO, in Cnn Notizie del 18/01/2011 e Studio 4/2016/T, *Novità nella legge di stabilità 2016 per la tassazione del leasing finanziario abitativo*, est. LOMONACO. Agli studi menzionati si rinvia per l'individuazione delle specifiche disposizioni fiscali applicabili alle società di leasing