

Immobili ceduti dalle Reoco con registro agevolato

DECRETO CRESCITA

Il Dl facilita le procedure di cartolarizzazione dei crediti deteriorati

Ammissa la costituzione di più società veicolo da parte della banca

Angelo Busani

L'adeguamento alla prassi commerciale delle operazioni di cartolarizzazione prosegue con le modifiche del decreto crescita alla legge 130/1999.

L'operazione di cartolarizzazione consiste nell'acquisto di crediti da parte di società specializzate, crediti pagati con risorse provenienti dall'emissione di obbligazioni. I crediti vengono poi gestiti dalla società cessionaria per ottenerne l'adempimento e le risorse che si ricavano vengono poi mandate al rimborso degli obbligazionisti. Queste procedure, con la legge 50/2017 (aggiornata dalla legge 145/2018), sono state estese dall'originaria mission (acquisizione di crediti in bonis) alla cessione di crediti deteriorati in capo a banche e intermediari finanziari, al fine di fornire uno strumento per sgravare il sistema finanziario dalla ingente mole di queste posizioni e di migliorare le prospettive di recupero e incasso del credito ceduto.

Trasferimento posizioni Utp

Nell'intento di facilitare le operazioni di trasferimento delle posizioni classificate come inadempienze probabili (unlikely to pay, Utp), il Dl crescita consente, con riferimento ai contratti di apertura di credito, di trasferire il relativo impegno di erogazione a una banca o a un intermediario finanziaria

evitando la chiusura del contratto e permettendo il mantenimento del conto presso la banca cedente.

Valorizzazione garanzie

Il Dl crescita innova anche la normativa in tema di Reoco (Real estate owned companies), vale a dire le società veicolo (Spv, special purpose vehicles) costituite dalle società di cartolarizzazione e specializzate nelle operazioni 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, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione. In tale ambito vengono compresi pure i beni oggetto di contratti di locazione finanziaria, anche se risolti per inadempimento dell'utilizzatore. La legge inoltre dispone che:

- la società di cartolarizzazione può costituire una pluralità di Reoco, le quali non si devono iscrivere all'albo degli intermediari in quanto strutture societarie create appositamente per una operazione e come tali consolidate nel bilancio di una banca o intermediario finanziario;
- il trasferimento alla Reoco può avvenire anche mediante cessione in blocco, e cioè con le semplificazioni di cui all'articolo 58 del Dlgs 385/1993, le quali possono essere utilizzate anche se l'operazione di cessione non abbia oggetto beni o rapporti giuridici individuabili in blocco;
- permessa la concessione di finanziamenti a favore di assuntori di passività dei debitori ceduti (ad esempio, i fidejussori) ovvero a soggetti con i quali i medesimi debitori hanno rapporti di controllo e collegamento (si pensi ai gruppi di imprese);
- le somme rivenienti dalla detenzione, gestione o dismissione di tali beni e diritti sono dovute dalla Spv alla società di cartolarizzazione, sono assi-

LE MISURE FISCALI

Atti inerenti il trasferimento di immobili dalle Reoco, compresi accolti di debito, concessione di garanzie alla società di cartolarizzazione o ad altro finanziatore in relazione all'operazione di cartolarizzazione e relativi postergazione, atti di surroga, frazionamento, cancellazione e cessione di credito:

– imposte di registro, ipotecaria e catastale fissa (euro 200 ciascuna)

Cessioni di immobili effettuate dalla Reoco a favore di soggetti imprenditori:

– imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 200 ciascuna) a condizione della rivendita entro 5 anni

Cessioni di immobili effettuate dalla Reoco a favore di soggetti non imprenditori:

– imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 200 ciascuna) a condizione che l'acquirente domandi l'agevolazione prima casa

Cessioni di immobili rivenienti da contratti di leasing risolti o cessati per fatto dell'utilizzatore:

– imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (euro 200 ciascuna)

milite ai pagamenti effettuati dai debitori ceduti e sono destinate in via esclusiva al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi dalla società di cartolarizzazione e al pagamento dei costi dell'operazione;

- i beni e i diritti trasferiti alla Reoco e le somme derivanti dai medesimi costituiscono un patrimonio separato da quello delle società e da quello relativo alle altre operazioni; sul patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di creditori diversi dalla società di cartolarizzazione.

Le agevolazioni fiscali

Agli atti e alle operazioni inerenti il trasferimento di beni e diritti alle Reoco si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 200 ciascuna.

Se la Reoco cede i beni:

- a «soggetti che svolgono attività d'impresa», le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (200 euro ciascuna), a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro cinque anni; qualora non si realizzi questa condizione, le imposte sono dovute dall'acquirente nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30%, oltre agli interessi;
- a «soggetti che non svolgono attività d'impresa», le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (di 200 euro ciascuna) se l'acquirente può avvalersi dell'agevolazione «prima casa».

Alle Reoco che subentrano in contratti di leasing si applica, con riferimento a detti contratti, la disciplina fiscale propria delle società di leasing. Le cessioni effettuate dalle Reoco e aventi a oggetto immobili rivenienti da contratti di leasing risolti o cessati per fatto dell'utilizzatore si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sismabonus convertibile in sconto del fornitore

IMMOBILIARE

Credito utilizzabile esclusivamente tramite compensazione

Luca De Stefani

Via libera, nel decreto crescita, al trasferimento del credito d'imposta al fornitore dei lavori, tramite applicazione dello sconto alla pari, anche per la detrazione Irpef o Ires del 50% sulle misure antisismiche riferite a costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive e per quella del 70% sulle misure antisismiche da cui derivi una riduzione del rischio sismico di una classe di rischio, o dell'80% con una riduzione di due classi, in precedenza escluse dalla cessione.

Per gli interventi antisismici sulle parti comuni, che consentono una detrazione Irpef o Ires del 75% (riduzione di una classe di rischio) o dell'85% (riduzione di due classi), e per le detrazioni Irpef o Ires del 75% o 85% per l'acquisto di un'unità immobiliare, facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti con criteri antisismici da imprese (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/13), i soggetti beneficiari (anche non incipienti) di queste detrazioni (da ripartire in cinque anni, direttamente, nel modello Redditi o 730) possono optare per la cessione del corrispondente credito, per intero, ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, ma non a istituti di credito e intermediari finanziari (con facoltà di questi ultimi di successiva cessione, non a banche) (articolo 16, commi 1-quinquies e 1-septies, Dl 63/13).

In alternativa alla detrazione diretta o alla «cessione», dall'entrata in vigore del decreto i beneficiari delle detrazioni possono optare per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta, da utilizzare «esclusivamente» (parola aggiunta nell'ultima versione del testo) in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo. Questo trasferimento del credito al fornitore tramite lo sconto è possibile non solo per i due interventi antisismici, ma anche per tutti gli altri interventi antisismici indicati nell'articolo 16 del Dl 63/13 ed esclusi dalla «cessione». In particolare, vale anche:

- per la detrazione Irpef o Ires del 50% sulle misure antisismiche riferite a costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive;
- per la detrazione Irpef o Ires del 70% sulle suddette misure antisismiche da cui deriva una riduzione del rischio sismico di una classe di rischio o dell'80% con una riduzione di 2 classi.

Anche a seguito del Dl, non è ancora possibile cedere a terzi o trasferire ai fornitori (tramite lo sconto) i crediti d'imposta, generati dalle detrazioni Irpef del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, del 50% per il bonus mobili e grandi elettrodomestici o del 36% per il bonus giardini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INTERVENTO

OPERATORI IN ORO SENZA REGISTRO OAM

di Walter Marazzani

Una recente faq del Mef (www.dt.mef.gov.it/it/faq/faq_compro_oro.html#faq_0001.html) ha creato molto allarmismo nella filiera di approvvigionamento e di produzione del gioiello che, si ricorda, rappresenta una delle eccellenze del made in Italy con un fatturato di oltre 7,5 miliardi di euro all'anno per quasi 8mila imprese di produzione, in maggioranza Pmi.

Poiché in Italia non esistono miniere d'oro, la materia prima preziosa che viene poi utilizzata nel processo produttivo, è importata in forma grezza, affinata e fusa, al fine di produrre ad esempio dei lingotti o altri prodotti/semilavorati, che vengono poi destinati alla filiera industriale per le successive lavorazioni.

Tuttavia con l'affermarsi, dai primi anni Duemila, dei negozi di raccolta dell'oreficeria usata, i cosiddetti «compro oro», si è andato via via sempre più affermando, da parte degli operatori professionali in oro (Opo), che si pongono al vertice iniziale della filiera con le prime affinzioni e lavorazioni, l'uso di acquistare la materia prima o, come viene chiamata dagli addetti ai lavori, il «materiale d'oro» o «scrap gold», proprio dai «compro oro», i quali, con le dovute proporzioni e peculiarità, stanno all'industria orafa come i raccoglitori di materiale ferroso stanno all'industria metalmeccanica.

Tali acquisti degli Opo vengono fatti ovviamente in modo massivo con l'unico interesse di ricavarne la materia prima preziosa. Naturalmente, dato il particolare contesto, più sensibile di altri ad essere soggetto a fenomeni criminali, la normativa anticirclaggio ha rigidamente disciplinato sia l'attività dei «compro oro» che quella degli Opo.

In particolare gli obblighi degli Opo sono disciplinati nella più generale disposizione di cui al Dlgs 21 novembre 2007 n. 231, poi aggiornato nel 2017, mentre quelli dei «compro oro» hanno subito esplicita regolamentazione con finalità di contrasto al riciclaggio ed altri fenomeni criminali, con il Dlgs 92/2017. Questo il necessario inquadramento generale, ma veniamo alla faq citata all'inizio.

La domanda fatta al Mef, in sintesi, chiedeva a quali obblighi deve soggiacere un Opo «laddove acquisti oggetti preziosi usati da compro oro o da gioiellerie al fine esclusivo di fonderli».

L'incipit della risposta qui analizzata è la seguente: «Gli operatori professionali in oro che svolgono o intendono svolgere l'attività di compro oro... sono tenuti all'iscrizione nel registro degli operatori

compro oro... (il registro Oam, ndr)» (si veda «Il Sole 24 Ore» del 4 aprile).

Fin qui nulla da eccepire, se un Opo intende fare l'attività di «compro oro», ossia il commercio di «oggetti preziosi usati» secondo la definizione ricavabile dalla sentenza della Corte costituzionale 121 del 1963 (che ha qualificato come «usati» gli oggetti dopo un primo acquisto da un privato non operatore professionale, anche se nuovi da un punto di vista sostanziale, fisico ed economico; si veda la circolare del ministero dell'Interno 12020(1) del 29 novembre 2017), è ovviamente tenuto ad uniformarsi agli obblighi di regolamentazione di cui alla predetta categoria di commercianti.

L'allarme di cui si parlava prima proviene invece dalla successiva statuizione della faq: «Pertanto sono tenuti all'iscrizione nel registro (Oam, ndr) gli operatori professionali in oro anche laddove acquistino oggetti preziosi usati da compro oro o da gioiellerie al fine esclusivo di fondere tali oggetti».

Tale conclusione non può essere condivisa e anzi, non ce ne voglia il Mef, appare errata.

Gli Opo infatti, sono tenuti all'iscrizione solo se intendano esercitare l'attività di «compro oro», l'obbligo di iscrizione al registro Oam, in base all'articolo 3, comma 6, del Dlgs 92/2017, così come tutti gli altri obblighi previsti dal medesimo dispositivo legislativo, compete solo a chi svolge

Tenuto all'iscrizione all'elenco solo chi svolge attività di «compro oro» Sbagliata l'indicazione dell'Economia

l'attività di «compro oro».

Gli operatori professionali in oro che svolgono la loro usuale attività industriale e che non è certo, con l'unico interesse di ricavarne la materia prima preziosa. Naturalmente, dato il particolare contesto, più sensibile di altri ad essere soggetto a fenomeni criminali, la normativa anticirclaggio ha rigidamente disciplinato sia l'attività dei «compro oro» che quella degli Opo.

In particolare gli obblighi degli Opo sono disciplinati nella più generale disposizione di cui al Dlgs 21 novembre 2007 n. 231, poi aggiornato nel 2017, mentre quelli dei «compro oro» hanno subito esplicita regolamentazione con finalità di contrasto al riciclaggio ed altri fenomeni criminali, con il Dlgs 92/2017.

Questo il necessario inquadramento generale, ma veniamo alla faq citata all'inizio. La domanda fatta al Mef, in sintesi, chiedeva a quali obblighi deve soggiacere un Opo «laddove acquisti oggetti preziosi usati da compro oro o da gioiellerie al fine esclusivo di fonderli».

L'incipit della risposta qui analizzata è la seguente: «Gli operatori professionali in oro che svolgono o intendono svolgere l'attività di compro oro... sono tenuti all'iscrizione nel registro degli operatori

Area fiscale Confindustria Federorafi © RIPRODUZIONE RISERVATA

TRASPARENZA

Bilanci, contributi Pa censiti sul web

Publicazione su internet per chi non redige la nota integrativa

Nicola Cavalluzzo

Il decreto crescita interviene per chiarire le norme che impongono di indicare in nota integrativa i contributi incassati dalla pubblica amministrazione.

La trasparenza nel sistema delle relazioni finanziarie tra soggetti privati e pubblici ha, infatti, richiesto di modificare una normativa che, a oggi, ha incontrato molte difficoltà.

Innanzitutto, con una classica elencazione, sono ben individuati i soggetti destinatari che sono: associazioni, fondazioni e onlus; cooperative sociali con attività a favore degli stranieri e le imprese. L'intervento chiarificatore preve-

de che la pubblicazione delle informazioni, oltre che sui propri siti internet, possa essere effettuata anche su analoghi portali digitali delle associazioni di categoria entro il 30 giugno di ogni anno (la precedenza scadenza era il 28 febbraio).

Relativamente alle imprese, invece, il legislatore considera l'esistenza di soggetti che non sono tenuti alla pubblicazione della nota integrativa.

Per queste imprese, l'obbligo viene assolto, al pari delle associazioni, tramite la pubblicazione delle informazioni sul proprio sito internet o sui portali dell'associazione di categoria entro il 30 giugno. Da notare che questa metodologia è estesa anche ai soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata di cui all'articolo 2435-bis, pur essendo tenuti a predisporre la nota integrativa, ancorché in misura ridotta. Nulla cambia per le altre imprese

che dovranno indicare, nella nota integrativa al bilancio 2018, le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi e contributi ricevuti nel corso del 2018.

La norma precisa (la precedente formulazione era estremamente generica) che deve trattarsi di «contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria».

Altra importante novità è contenuta nel nuovo comma 125-quinquies in forza del quale, per gli aiuti di Stato e per quelli così detti di minimis, la loro pubblicazione nella sezione trasparenza del Registro degli aiuti di Stato costituisce adempimento dell'obbligo, a condizione, però, che in nota integrativa si dichiari l'esistenza di contributi oggetto di obbligo di pubblicazione nell'anzidetto Registro nazionale degli aiuti.

Ancora una volta, in assenza della nota integrativa, la medesima informazione potrà essere divulgata tramite il sito internet proprio o dell'associazione di categoria. Novità anche sugli aspetti sanzionatori.

Nel precedente testo, infatti, la mancata indicazione in nota integrativa dei contributi incassati comportava la loro restituzione decorsi tre mesi dalla data di pubblicazione del bilancio.

La nuova norma, invece, prevede che all'«inosservanza dell'obbligo di pubblicazione consegue l'irrogazione di una sanzione pari all'1% degli importi ricevuti con un minimo di 2mila euro. Attenzione alla reiterazione dell'inosservanza.

Infatti, il perdurare dell'inadempimento ovvero il mancato pagamento della sanzione, comporta la restituzione integrale delle somme ai soggetti eroganti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SPAZZACORROTTI

Enti non profit politici con anticorruzione

L'equiparazione con i partiti per i non iscritti al Runts impone obblighi onerosi

Gabriele Sepio

Il decreto crescita rivede gli obblighi anticorruzione per gli enti non profit, ma restano ancora gli adempimenti per chi non si iscriverà al Registro unico nazionale del Terzo settore (Runts).

Se da un lato, infatti, la revisione inserita nel decreto crescita introduce un esonero per gli enti del Terzo settore iscritti nel Runts (si veda «Il Sole 24 Ore» del 25 aprile), dall'altro permangono gli oneri anticorruzione per tutti quei soggetti che, per scelta o per mancanza dei requisiti, non accederanno al nuovo Registro.

La modifica prevede tre ipotesi che fanno scattare l'equiparazione

dell'ente a un partito politico e che, solo in parte, sembrano legate a un effettivo coinvolgimento o legame diretto dell'associazione/fondazione con l'attività del partito. Un collegamento politico è previsto nell'ipotesi in cui l'ente non profit finanzia le iniziative di specifici movimenti o eroghi denaro in misura superiore a 5mila euro annui a soggetti legati al mondo politico (articolo 5, comma 4 lettera c) Dl 149/2013).

Più evidente il legame nel caso in cui ci sia un vero e proprio controllo da parte del partito, mediante il coordinamento o la scelta degli amministratori dell'ente (articolo 5, comma 4, lettera a). Decisamente più debole, invece, appare il collegamento politico nel caso in cui almeno un terzo dei componenti dell'organo direttivo o di gestione abbia ricoperto incarichi politici o di governo, anche a livello locale, nei sei anni precedenti

(articolo 5, comma 4 lettera b). Quest'ultimo requisito, in particolare, potrebbe presentare qualche profilo di criticità nell'ipotesi in cui fosse l'unico tra quelli previsti dalla nuova norma ad essere integrato. Si pensi agli enti come le associazioni sindacali o di rappresentanza di categorie economiche che, in quanto esclusi dal nuovo Registro unico del Terzo settore, si vedrebbero applicare le nuove disposizioni senza appello, con un trattamento sperequato rispetto agli altri enti del terzo settore e con qualche dubbio in termini di coerenza costituzionale.

Va considerato, poi, che gli adempimenti richiesti non sarebbero di poco conto: pubblicazione annuale sul sito dello statuto, del rendiconto d'esercizio e del relativo verbale di approvazione, corredata da relazione sulla gestione, nota integrativa e relazione del revisore, nonché controllo di

conformità dei documenti da parte della Commissione sulla trasparenza, con successiva comunicazione ai presidenti delle Camere di tali pubblicazioni. Non è difficile immaginare che tali oneri sono decisamente proibitivi se calati su realtà non profit meno strutturate, come le associazioni sportive dilettantistiche che non si iscriveranno al Runts.

Considerando, da un lato, l'esigenza di rispettare gli obiettivi della norma e, dall'altro, di evitare trattamenti sperequanti e adempimenti sproporzionati per il mondo non profit, potrebbe essere auspicabile qualche adeguamento in sede di conversione in legge allo scopo, quantomeno, di associare la presenza di amministratori con un passato, a vario titolo, politico con un legame effettivo e soprattutto attuale con il partito in termini di controllo o finanziamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO

DEL FISCO



FISCO E AGRICOLTURA

Isa per chi determina il reddito «costi - ricavi»

Gli indici sintetici di affidabilità fiscale, che dal 2018 sostituiscono studi di settore e parametri, sono stati predisposti anche per il settore agricolo.

Ne faranno uso però soltanto le società agricole e le imprese che determinano il reddito in base alla differenza fra i ricavi e costi.

Gli Isa sono un nuovo strumento di collaborazione fra fisco e contribuente con l'intento di far emergere spontaneamente materia imponibile. Questi

indicatori hanno lo scopo di verificare la normalità e la coerenza della gestione aziendale e dei risultati conseguiti. Di per se non sono definiti uno strumento di accertamento ma premiale. Infatti se il reddito di impresa o di professione dichiarato raggiunge il grado di affidabilità fiscale in base al posizionamento su una scala di valori da 1 a 10 il contribuente ottiene alcuni benefici fiscali. I benefici fiscali consistono nell'evitare il visto di conformità per compensazione e rimborso Iva fino a 50mila euro, ovvero fino a 20mila euro per la compensazione di altre imposte; inoltre non si applica la disciplina sulle società di comodo e si riduce di almeno un anno il termine per l'accertamento.

— Gian Paolo Tosoni

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianofisco.ilssole24ore.com