

La Reoco esclusa dal regime della società scissa

IMMOBILI

Non ci sono agevolazioni fiscali per le vendite effettuate dalla newco

Angelo Busani

La Reoco beneficiaria di un'operazione di scissione, mediante la quale ha ricevuto l'apporto di un ramo d'azienda (già di proprietà di una società esercente il leasing), dedito alla gestione di beni immobili oggetto di leasing risolti per inadempimento, non può applicare alle sue vendite lo

stesso regime fiscale che applicherebbe, nelle vendite di immobili derivanti da leasing risolti, la società di leasing scissa. Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 40 del 10 febbraio 2020.

Il caso analizzato è quello di una Reoco (Real estate owned company), finalizzata a ricollocare sul mercato beni immobili rinvenuti dalla risoluzione, per inadempimento dell'utilizzatore, di contratti di locazione finanziaria originata per effetto della scissione di una società di leasing appartenente a un gruppo bancario.

Al riguardo, alle Entrate è stato rappresentato che le autorità di vigilanza (Bce e Banca d'Italia) hanno

indicato come priorità del sistema bancario la riduzione dell'ammontare delle esposizioni deteriorate nei bilanci delle società bancarie e delle società che svolgono attività di intermediazione finanziaria; e che questo obiettivo possa essere perseguito ricorrendo a veicoli specializzati quali le Reoco.

Si pone a questo punto il tema dell'applicabilità alla Reoco della disciplina di cui all'articolo 35, comma 10-ter, 1, del Dl 223/2006 (assoggettabilità delle compravendite di immobili rinvenuti da leasing risolti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa), emanato allo scopo di agevolare la dismissione del "ma-

gazzino immobiliare" che si forma in capo alle società di leasing a causa dell'inadempimento dei soggetti utilizzatori. E ciò, anche alla luce del fatto che l'agevolazione è stata estesa (articolo 7.1, comma 4-ter, legge 130/1999) anche alle cessioni di immobili effettuate dalle Reoco (definite in questo caso «società veicolo d'appoggio») costituite nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, alle quali siano ceduti dei beni relativi a rapporti di locazione finanziaria.

In sostanza, il tema è se, per effetto della operazione di scissione, la posizione sostanziale soggettiva facente capo alla società scissa si trasmetta alla società beneficiaria della scissio-

ne, in considerazione della situazione di continuità di posizioni giuridiche tra le società partecipanti a un'operazione di scissione.

L'Agenzia ha risposto negativamente, osservando che, dato anche il tenore letterale della norma, l'agevolazione possa essere applicata solo al ricorrere del requisito soggettivo in capo al cedente (banca o intermediario finanziari), sulla base dell'idea che le norme agevolative sono di stretta interpretazione, e, pertanto, l'ambito applicativo delle stesse non può essere esteso, in via interpretativa, a fattispecie non espressamente contemplate dalla norma.