

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 finanzia-

rio 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 a 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 fideiussori) 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 alle 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 effettuate dalla Reoco di immobili rinvenienti da contratti di leasing risolti o cessati per fatto dell'utilizzatore:

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

milate 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 cadauna), 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 rinvenienti da contratti di leasing risolti o cessati per fatto dell'utilizzatore si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.