

## Newsalert

Dipartimento fiscale

Società di cartolarizzazione immobiliare: primi chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

Con la risposta ad interpello n. 132 del 2 marzo 2021 ("Risposta 132"), l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti in merito al regime fiscale, ai fini delle imposte dirette e indirette, applicabile alle società di cartolarizzazione immobiliare costituite ai sensi dell'articolo 7.2 della legge 30 aprile 1999, n. 130 ("Legge 130"), norma introdotta dal decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58.

### *Fattispecie*

L'istante è un veicolo per la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità in capo alla stessa di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni, ai sensi degli articoli 7, comma 1, lettera b-bis), e 7.2 della Legge 130 ("SPV 7.2").

La SPV 7.2 intende partecipare ad aste pubbliche in esito alle quali può acquistare da una ReoCo, costituita ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge 130, alcuni impianti fotovoltaici (fabbricati strumentali) rinvenienti da contratti di leasing già scaduti e non completamente adempiuti ovvero già oggetto di risoluzione o di scioglimento.

Tali immobili saranno oggetto della cartolarizzazione immobiliare in capo alla SPV 7.2. In particolare, la SPV 7.2 effettuerà investimenti per rimettere in funzione gli impianti, locarli ed eventualmente disporre di essi al fine del perseguitamento del proprio oggetto sociale.

La SPV 7.2 reperirà le risorse finanziarie necessarie all'operazione di cartolarizzazione mediante emissione titoli non quotati su mercati regolamentati, che verranno sottoscritti da una banca irlandese e da una banca italiana. I flussi derivanti dagli immobili (i.e. locazione e possibile cessione) sono destinati al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi e al pagamento dei costi dell'operazione di cartolarizzazione.

Da un punto di vista contabile, la SPV 7.2. rappresenta che gli impianti, le attività, le passività, i costi e i ricavi connessi all'attività societaria non saranno riflessi nello stato patrimoniale né nel conto economico, ma ne sarà data rappresentazione descrittiva in un allegato della nota integrativa.

La Risposta 132 ha fornito chiarimenti in merito ai seguenti profili tributari:

- (i) imposte dirette (IRES e IRAP) applicabili alla SPV 7.2,
- (ii) regime fiscale dei proventi derivanti dai titoli emessi dalla SPV 7.2,
- (iii) regime IVA della SPV 7.2 e
- (iv) imposte ipotecarie e catastali sugli acquisti di immobili da parte della SPV 7.2.

### *Chiarimenti dell'Agenzia delle entrate*

#### *1. Imposte dirette (IRES e IRAP) applicabili alla SPV 7.2*



L’Agenzia ha confermato l’applicabilità alle SPV 7.2 dei chiarimenti già formulati in passato per le società di cartolarizzazione di crediti. Viceversa, da per assunto il trattamento di bilancio e regolamentare prospettato dall’istante.

Con riferimento alle società di cartolarizzazione di crediti, sulla base dell’articolo 3, comma 2, della Legge 130, a mente del quale *“i crediti relativi a ciascuna 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”*, l’Agenzia aveva chiarito che nello svolgimento di ciascuna operazione di cartolarizzazione di crediti, permanendo il vincolo di destinazione del “patrimonio separato”, la società non risulta titolare in proprio di alcun provento che possa assumere rilevanza ai fini fiscali (Circolare n. 8/E del 6 febbraio 2003, risoluzione n. 222/E del 5 dicembre 2003 e la risoluzione n. 77/E del 4 agosto 2010).

Nella Risposta 132, l’Agenzia ha confermato che anche per la SPV 7.2 i beni e i diritti acquisiti nell’ambito dell’operazione di cartolarizzazione immobiliare *“costituiscono patrimonio separato”* (articolo 7.2, comma 2, della Legge 130) e che la presenza del vincolo di destinazione dei patrimoni “segregati” esclude a priori un profilo di possesso del reddito rilevante ai fini tributari, ai sensi dell’art. 83 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (**Tuir**).

Pertanto, come per le società di cartolarizzazione di crediti, ai fini IRES:

- (a) i risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio cartolarizzato, nel corso della realizzazione delle operazioni di cartolarizzazione, non concorrono alla formazione della base imponibile IRES;
- (b) l’eventuale risultato di gestione che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato, invece, concorre alla formazione della base imponibile IRES, ai sensi dell’articolo 83 del Tuir (nel periodo d’imposta in cui tale componente di reddito entra nella disponibilità della società veicolo).

Ai fini IRAP, è applicabile il principio della *“presa diretta da bilancio”* che governa tale tributo, ai sensi del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Pertanto:

- (i) i risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio cartolarizzato, nel corso della realizzazione delle operazioni di cartolarizzazione, non concorrono alla formazione della base imponibile IRAP nella misura in cui, come nel caso della risposta in esame, non risultano rilevate al conto economico; e
- (ii) l’eventuale risultato di gestione residuo, invece, concorre alla formazione della base imponibile IRAP nella misura in cui entra nella disponibilità della SPV 7.2 ed è rilevato in voci rilevanti ai fini IRAP.

## 2. Regime fiscale dei proventi derivanti dai titoli emessi dalla SPV 7.2

L’Agenzia ha confermato che i proventi su titoli emessi dalla SPV 7.2 sono soggetti allo stesso regime fiscale dei proventi su titoli emessi da una società di cartolarizzazione di crediti.

In particolare, per rinvio operato dall’articolo 7, comma 1, lettera b-bis, alla SPV 7.2 trova applicazione l’articolo 6, comma 1, della Legge 130 ai sensi del quale *“Ai fini delle imposte sui redditi, [...] si applica lo stesso trattamento stabilito per obbligazioni emesse dalle società per azioni con azioni negoziate in mercati regolamentati italiani e per titoli similari, ivi compreso il trattamento previsto dal decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239”*.

Di conseguenza, ai sensi del D.Lgs. n. 239/1996, tali proventi:

- (a) sono soggetti ad un’imposta sostitutiva con l’aliquota del 26%, se percepiti da persone fisiche non esercenti attività d’impresa, società di persone di cui all’art. 5 del Tuir (escluse le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate), enti non commerciali (esclusi gli OICR), soggetti esenti dall’IRES e soggetti non residenti diversi da quelli che beneficiano della specifica esenzione descritta al punto b);
- (b) non sono soggetti all’imposta sostitutiva in capo a società di capitali residenti in Italia, persone fisiche esercenti attività d’impresa, OICR (mobiliari e immobiliari) e fondi pensione istituiti in Italia, nonché in capo ai seguenti soggetti non residenti: (i) soggetti residenti in Stati che consentono un adeguato scambio di informazioni, (ii) enti o organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, (iii) investitori istituzionali esteri regolamentati e non, ancorché privi di soggettività tributaria, costituiti in Stati che consentono un adeguato scambio di informazioni, (iv) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato (fondi sovrani).

## 3. Regime IVA della SPV 7.2

In via preliminare, l’Agenzia ha rilevato che la SPV 7.2 svolge un’attività analoga a quella delle ReoCo, ossia *“un’attività complessa di gestione immobiliare rilevante ai fini IVA”* ai sensi dell’articolo 3 del D.P.R. 633/1972 (cfr. Risposta ad interpello n. 18/2019 in materia di ReoCo), i cui proventi tuttavia non sono trasferiti a una società di cartolarizzazione, ma trattenuti per sé in quanto destinati all’altra attività dalla stessa svolta, che è quella di cartolarizzazione.

Di talché, l'Agenzia ha chiarito che in relazione alle operazioni effettuate dalla SPV 7.2 nell'ambito dell'attività immobiliare (nel caso di specie, locazione e cessione di fabbricati strumentali) trova naturale applicazione la disciplina IVA prevista per le locazioni e le cessioni di immobili di cui all'art. 10, comma 1, nn. 8 e 8-ter), del D.P.R. n. 633/1972.

In aggiunta, l'Agenzia ha precisato che la detrazione dell'IVA assolta dalla SPV 7.2 debba avvenire secondo gli ordinari principi che regolano questo istituto, di cui agli articoli 19 e seguenti del D.P.R. n. 633/1972, ivi inclusa l'applicazione del *pro-rata* di detraibilità di cui agli articoli 19 comma 5 e 19-bis, nel caso in cui la SPV 7.2 eserciti anche attività che danno luogo a operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/1972.

Quanto all'applicazione separata dell'IVA relativamente alle diverse attività ai sensi dell'art. 36, comma 3, del D.P.R. n. 633/1972 (nel caso di specie, l'istante svolge locazione e cessione di fabbricati strumentali e non esclude in futuro di acquistare anche fabbricati abitativi), l'Agenzia ha confermato che tale opzione può essere esercitata anche dalla SPV 7.2, al fine di ridurre l'impatto di eventuali operazioni attive esenti sul diritto a detrarre l'IVA assolta sull'acquisto di beni e servizi.

#### *4. Imposte ipotecarie e catastali sugli acquisti di immobili da parte della SPV 7.2*

L'Agenzia ha chiarito che la cessione di immobili strumentali rivenienti da contratti di locazione finanziaria scaduti e non completamente adempiuti ovvero già oggetto di risoluzione o di scioglimento, effettuata da una ReoCo nei confronti di una SPV 7.2, è soggetta ad imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, ai sensi dell'art. 7.1, comma 4-ter, secondo periodo della Legge 130.

Tale norma, infatti, si applica alle cessioni di immobili con le predette caratteristiche *"effettuate alla e dalla medesima società"* (ossia la ReoCo).

Diversamente, a tale cessione non sarebbe applicabile la disposizione di cui al comma 4-bis del medesimo articolo 7.1, in quanto tale norma prevede l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale per gli atti relativi al solo trasferimento di beni e diritti, inclusi i beni immobili, in favore delle società veicolo d'appoggio (ReoCo).

---

#### **G. Andrea Giannantonio**

Partner – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7680  
giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

#### **Gabriele Paladini**

Counsel – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7856  
gabriele.paladini@chiomenti.net

#### **Giulia Bighignoli**

Senior Associate – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7852  
giulia.bighignoli@chiomenti.net