



Nuove agevolazioni fiscali per incentivare le cartolarizzazioni legate ai comparti immobiliari

Lettera informativa n. 3/2019 Tax Professional Practice



Uffici

Milano

Via Vittor Pisani 27, 20124
T: +39 02 676441

Ancona

Via I° Maggio 150/a, 60131
T: +39 071 2916378

Bologna

Via Innocenzo Malvasia 6, 40131
T: +39 051 4392711

Firenze

Viale Niccolò Machiavelli 29, 50125
T: +39 055 261961

Genova

P.zza della Vittoria 15/12, 16121
T: +39 010 5702225

Napoli

Via F. Caracciolo 17, 80122
T: +39 081 662617

Padova

Piazza Salvemini 2, 35131
T: +39 049 8239611

Perugia

Via Campo di Marte 19, 06124
T: +39 075 5734518

Pescara

P.zza Duca D'Aosta 31, 65121
T: +39 085 4210479

Roma

Via Adelaide Ristori 38, 00197
T: +39 06 809631

Torino

C.so Vittorio Emanuele II 48, 10123
T: +39 011 883166

Verona

Via Leone Pancaldo 68, 37138
T: +39 045 8114111

Premessa

Il D.L. n. 34 del 2019 (il c.d. 'Decreto Crescita') ha introdotto una serie di nuove agevolazioni fiscali, tra le quali vi sono quelle finalizzate a stimolare la crescita del settore immobiliare. Il menzionato decreto, da ultimo, è stato convertito in legge in data 27 giugno 2019 e, in tale sede, è stato parzialmente modificato il suo testo. L'obiettivo di questa Lettera informativa è quello di riassumere i citati incentivi fiscali.

1. La cartolarizzazione dei beni immobili e dei beni mobili registrati

Come accennato, tra le novità introdotte dal Decreto Crescita, vi sono una serie di emendamenti alla L. n. 130 del 1999 (la c.d. 'Legge sulle Cartolarizzazioni') con particolare riguardo alle *Real Estate Companies* (le c.d. 'RECos') ed alle *Leasing Companies* (le c.d. 'LCos'), costituite a supporto della cartolarizzazione dei *unlikely-to-pay receivables* (i c.d. 'UTPs').

Il citato decreto stabilisce una serie di interventi, che consentono agli istituti bancari ed agli intermediari finanziari di cedere i c.d. 'crediti deteriorati' o *non-performing loans* ('NPL') attraverso la loro cartolarizzazione. A questo riguardo, le disposizioni del Decreto Crescita hanno la finalità di:

- i. agevolare il trasferimento di crediti classificati come a rischio di 'probabile default' o come UTP;
- ii. estendere l'ambito d'intervento delle Società Veicolo o *Special Purpose Vehicle* ('SPV') nella cartolarizzazione a sostegno dei debitori di crediti commerciali acquistati;
- iii. chiarire il ruolo delle 'SPV d'appoggio' (le c.d. 'SVA'), tra le quali rientrano le RECos e le LCos, nell'ambito delle cartolarizzazioni; infatti, è stato chiarito che tutti gli importi derivanti dalla gestione e dalla valorizzazione dei beni e dei relativi diritti sono versati alla SPV;
- iv. rendere fiscalmente neutrali le operazioni svolte mediante l'intervento delle SVA nella valorizzazione dei beni posti a garanzia dei crediti;
- v. definire la categoria delle cartolarizzazioni immobiliari, di quelle relative a beni mobili registrati, nonché di quelle su diritti immobiliari e mobiliari.

Inoltre, ai sensi del nuovo art. 7.1, quarto comma, della Legge sulle Cartolarizzazioni, possono essere costituite una o più SVA, nella forma di società di capitali, purché abbiano esclusivamente come oggetto sociale il compito di acquisire, gestire e la dismissione degli *asset* posti a garanzia dei crediti, nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione. Tali società, sempre secondo le disposizioni da ultimo introdotte, possono agire direttamente o attraverso una o più ulteriori SVA (laddove il riferimento alla funzione di supporto svolta dalle SVA sembra volere evidenziare la funzione di appoggio verso la cartolarizzazione).

2. Gli incentivi fiscali per le RECos e le LCos

Il Decreto Crescita, come sopra indicato, modifica la Legge sulle Cartolarizzazioni ed introduce importanti agevolazioni fiscali, con l'obiettivo di incentivare l'utilizzo delle RECos e delle LCos a sostegno della cartolarizzazione degli NPL e degli UTP.

Più nel dettaglio, tali società sono costituite con l'obiettivo di acquistare, gestire e valorizzare i beni immobiliari posti a garanzia del portafoglio delle SPV, formato da NPL/UTP, nell'interesse delle stesse SPV nonché dei loro obbligazionisti.

In linea generale, l'utilizzo delle RECos e delle LCos ha faticato ad imporsi a causa delle incertezze legate al trattamento fiscale applicabile ai redditi originati dalle RECos e dalle LCos. Nel corso del 2019, l'Agenzia delle entrate ha precisato che i redditi originati dalla gestione degli immobili delle RECos sono soggetti a tassazione ordinaria (cfr. Agenzia delle entrate, Risoluzione nn. 18/2019 e 19/2019). Secondo l'Agenzia delle entrate, infatti, dal momento che gli immobili delle RECos, da un punto di vista giuridico, non sono espressamente considerati come un insieme separato di beni, facenti parte del c.d. 'patrimonio separato', i redditi originati da tali beni dovrebbero essere assoggettati alle imposte dirette in capo alle RECos. Tale presa di posizione è stata criticata dalla maggior parte della dottrina.

2.1 Definizione del trattamento fiscale riferito alle imposte dirette

Il Decreto Crescita ha stabilito che i beni, i diritti e le somme originate dalla gestione degli immobili delle RECos e delle LCos, come del resto ogni altro diritto acquisito nell'ambito della cartolarizzazione degli NPL e degli UTP, si qualificano quale 'patrimonio separato'. Così facendo, tale disposizione ha voluto eliminare qualsiasi dubbio ed incertezza circa l'assoggettamento delle RECos e delle LCos al regime impositivo previsto per le SPV, ai sensi della Legge sulle Cartolarizzazioni. Di conseguenza, tutti i proventi derivanti dall'acquisizione, dalla gestione e dalla dismissione di beni immobili, da parte delle menzionate società, dovrebbero essere qualificati come 'segregate rispetto al bilancio' e, pertanto, non dovrebbero essere soggette né ad IRES né ad IRAP.

2.2 Gli incentivi sulle imposte da versare all'atto del trasferimento immobiliare

Con riguardo all'imposizione relativa ai trasferimenti di beni immobili, il Decreto Crescita introduce un nuovo regime in virtù del quale gli acquisti immobiliari da parte delle RECos e delle LCos scontano l'imposta di registro, oltreché quelle ipotecarie e catastali, in forma fissa.

Inoltre, il medesimo regime fiscale si applica ai successivi trasferimenti effettuati dalle:

- RECos:
 - i. ai soggetti esercenti attività di impresa che dichiarano di volere trasferire gli immobili entro cinque anni dall'acquisto;
 - ii. alle persone fisiche non esercenti l'attività di impresa che possiedono i requisiti per l'agevolazione c.d. 'prima casa';
- LCos, in caso di risoluzione di contratti di leasing a causa della condotta dei locatari, senza che ciò sia circoscritto all'insolvenza di costoro ed indipendentemente dalle condizioni applicabili alle LCos.

3. Ulteriori agevolazioni fiscali per il settore immobiliare

Il Decreto Crescita introduce altresì delle agevolazioni fiscali per le imprese che acquistano immobili, anche in regime di esenzione IVA di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 633 del 1972, allo scopo di:

- i. demolirli;
- ii. ristrutturarli;
- iii. od eseguire interventi di 'manutenzione straordinaria', di 'interventi di restauro e di risanamento conservativo' o di 'interventi di ristrutturazione edilizia', di cui all'art. 3, primo comma, lett. b), c) e d), d.p.r. n. 380/2001;

per poi ritrasferire i nuovi beni immobili entro i successivi dieci anni.

Infatti, gli acquisti e le successive cessioni di immobili effettuati entro il 31 dicembre 2021 dalle imprese che rispettano i requisiti sopra indicati possono beneficiare dell'applicazione di imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (ossia pari ad euro 200 ciascuna), a condizione che

- i. l'impresa acquirente demolisca, riclassifichi e trasferisca gli immobili i successivi entro dieci anni, che
- ii. la ricostruzione degli immobili sia effettuata in conformità con le norme anti-sismiche e che
- iii. la nuova proprietà rientri in una delle classi energetiche 'NZEB', 'A' o 'B'.

Inoltre, il Decreto Crescita introduce un'esenzione dalla TASI. In particolare, il menzionato decreto prevede che dal 1° gennaio 2022 la TASI non è più dovuta quando i beni immobili sono realizzati da un'impresa, al fine di rivendere successivamente il bene. Pertanto, il predetto regime fiscale trova applicazione fintanto che il bene non è affittato o comunque destinato ad un fine diverso da quello della vendita.

Contatti

Studio Associato - Consulenza legale e tributaria

Tax Professional Practice Team

E: it-fm-tpp@kpmg.it

kpmg.com/it

kpmg.com/it/socialmedia



kpmg.com/app



Lettera informativa n. 3/2019

© 2019 Studio Associato - Consulenza legale e tributaria è un'associazione professionale di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero. Tutti i diritti riservati.

Denominazione e logo KPMG sono marchi e segni distintivi di KPMG International Cooperative ("KPMG International").

Tutte le informazioni qui fornite sono di carattere generale e non intendono prendere in considerazione fatti riguardanti persone o entità particolari. Nonostante tutti i nostri sforzi, non siamo in grado di garantire che le informazioni qui fornite siano precise ed accurate al momento in cui vengono ricevute o che continueranno ad esserlo anche in futuro. Non è consigliabile agire sulla base delle informazioni qui fornite senza prima aver ottenuto un parere professionale ed aver accuratamente controllato tutti i fatti relativi ad una particolare situazione.