

Cartolarizzazioni. Ampio apparato di agevolazioni al fine di incentivare le operazioni delle Reoco

Cessioni in blocco dei crediti a società «veicolo»

Angelo Busani

Il Dl 34/2019 con l'articolo 23 innova la normativa della legge 130/1999 in tema di cartolarizzazioni di crediti, al fine di adeguarla alla prassi commerciale e di renderla efficiente per la gestione dei crediti deteriorati. In particolare al fine di migliorare le prospettive di recupero e incasso del credito ceduto, viene modificata la disciplina delle Reoco (Real estate owned companies), vale a dire le Spv (special purpose vehicles o «società veicolo») 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 ga-

ranza dei crediti oggetto di cartolarizzazione. Al riguardo, la nuova legge dispone che il trasferimento alla Reoco dei suddetti beni e diritti può avvenire anche mediante operazioni di cessione «in blocco», e cioè con le semplificazioni all'articolo 58 del Dlgs 385/1993; le quali possono comunque essere utilizzate anche se l'operazione di cessione non abbia a oggetto beni o rapporti giuridici individuabili in blocco.

Inoltre viene permessa la concessione di finanziamenti a favore di assuntori di passività dei debitori ceduti (si pensi, ad esempio, ai fideiussori) ovvero a soggetti con i quali i medesimi debitori hanno rapporti di controllo e collegamento (si pensi ai gruppi di imprese).

È poi disposto che i beni e i diritti

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

Il Dl crescita concede inoltre un ampio apparato di agevolazioni fiscali al fine di incentivare le operazioni delle Reoco.

Anzitutto, viene previsto che 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): sono compresi in questo ambito gli eventuali accolti di debito, la concessio-

ne di garanzie alla società di cartolarizzazione oppure ad altro finanziatore in relazione all'operazione di cartolarizzazione e i relativi atti di surroga, postergazione, frazionamento, cancellazione e cessione di credito.

Se poi la Reoco cede i predetti beni a «soggetti che svolgono attività d'impresa», le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (di 200 euro cadauna), a condizione che l'acquirente dichiari, nel relativo atto, che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto; qualora non si realizzi questa condizione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute dall'acquirente nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30%, oltre

agli interessi di mora.

Qualora, invece, i beni in questione siano ceduti a «soggetti che non svolgono attività d'impresa», le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (di 200 euro cadauna) se l'acquirente si trova nella condizione di 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 (di euro 200 cadauna).