

C L I F F O R D
C H A N C E



SPV DI CARTOLARIZZAZIONE, LEASECo E REoCo

CARLO GALLI

8 GIUGNO 2022

INDICE

Contesto Normativo

ReoCo con portafoglio crediti deteriorati

LeaseCo con portafoglio crediti deteriorati

Portafogli crediti in bonis o misti

Operazioni sul secondario

SPV Immobiliare (7.2)

La tassazione dei Noteholders

Soluzioni a Confronto

CONTESTO NORMATIVO

CONTESTO NORMATIVO

ReoCo

Art. 7.1(4)
L. 130/1999

LeaseCo

Art. 7.1(4)(5)
L. 130/1999

SPV (7.2)

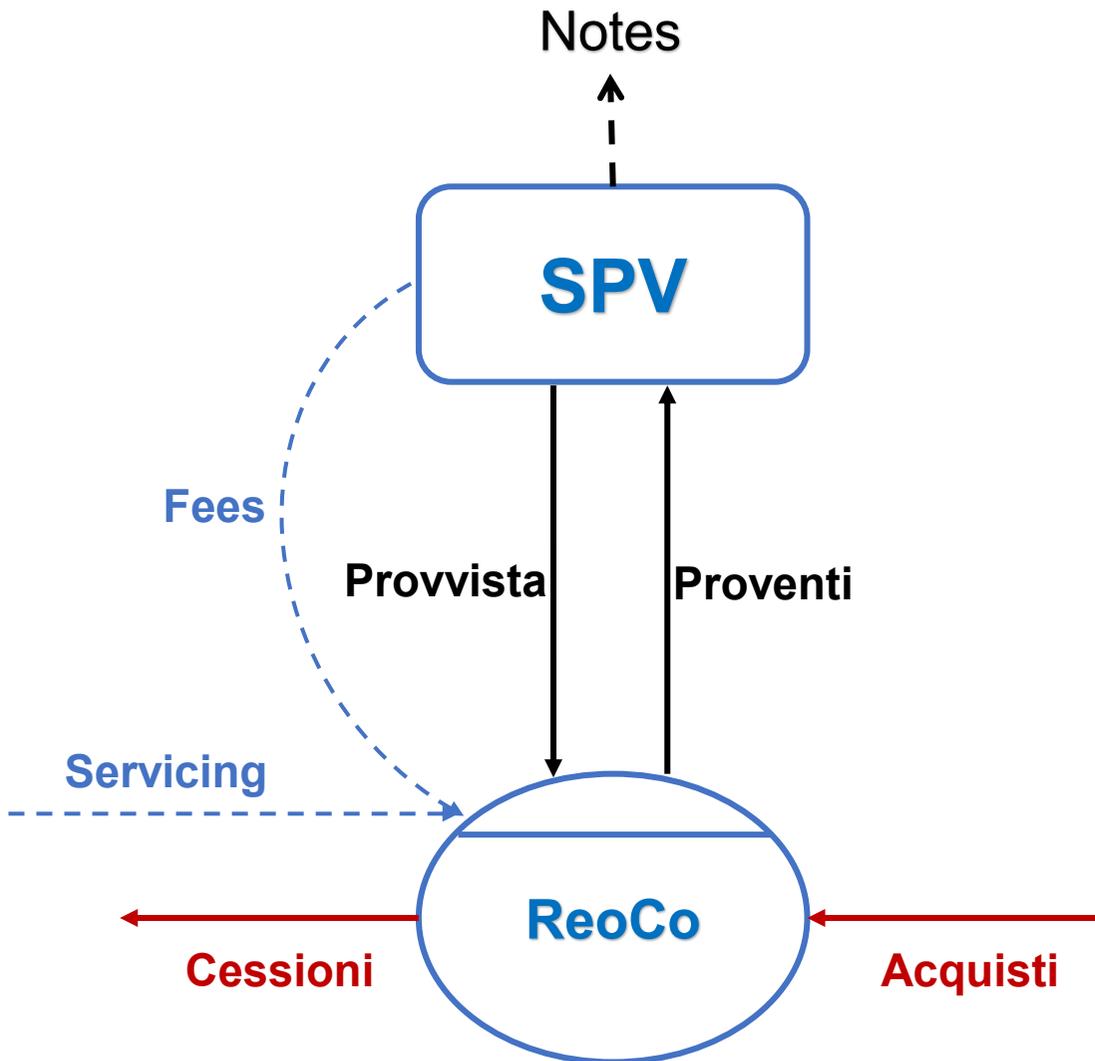
Artt. 7(1)(b-bis), 7.2
L. 130/1999

- Il portafoglio crediti, diritti reali e beni immobili acquisito dal Veicolo costituisce un **patrimonio separato** da quello del Veicolo medesimo
- Il regime di segregazione del patrimonio acquisito vale anche per le somme rivenienti dalla detenzione, gestione e dismissione dello stesso

REoCo CON PORTAFOGLIO CREDITI DETERIORATI

CONTESTO NORMATIVO

❖ ReoCo 7.1



ReoCo

Acquisizione, gestione e valorizzazione beni immobili e beni mobili registrati posti a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione

Società d'appoggio i cui proventi sono trasferiti alla SPV

IMPOSIZIONE DIRETTA

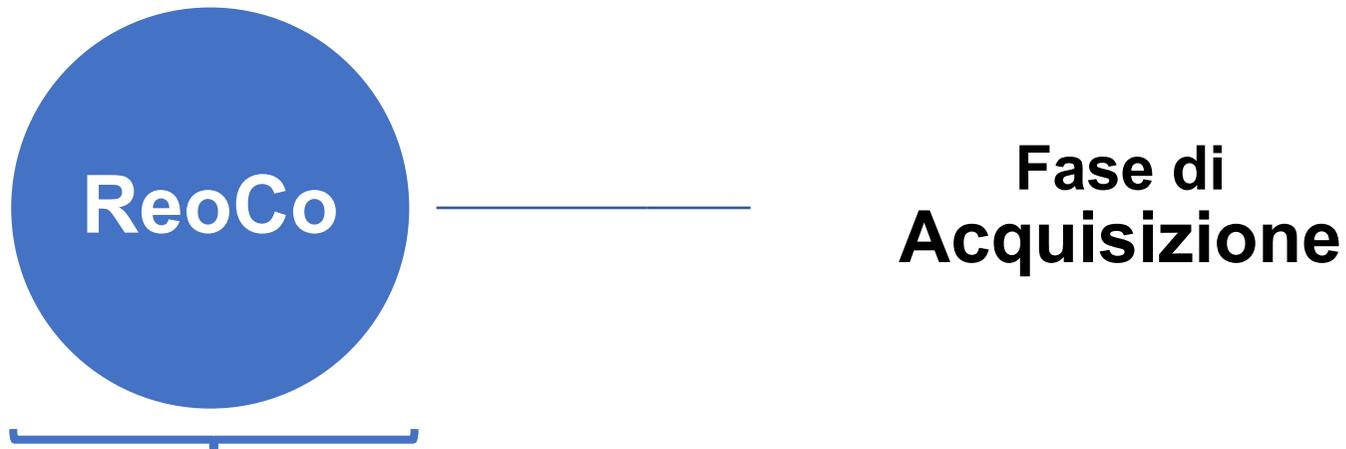
ART. 7.1, COMMA 4 – CIRCOLARE 8/E DEL 2003



- Generale irrilevanza ai fini IRES ed IRAP dei proventi dell'attività di gestione e dismissione immobiliare
- Rilevanza fiscale dell'eventuale risultato di gestione che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato
- La «commissione di gestione», dovuta alla ReoCo, assume rilievo ai fini IRES ed IRAP

IMPOSIZIONE INDIRETTA

IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI – ART. 7.1, L. N. 130/1999

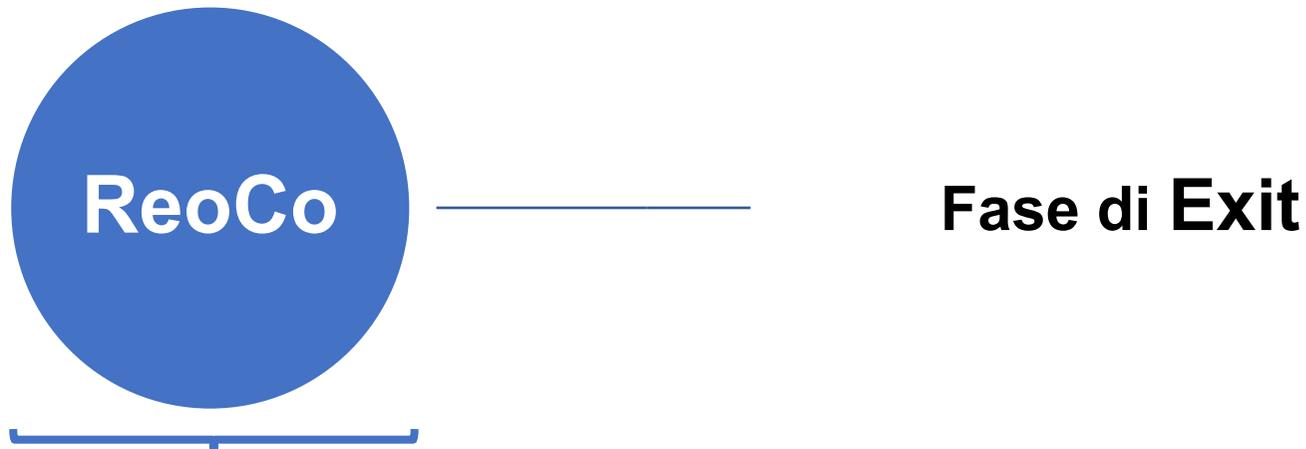


Imposte di **registro, ipotecarie e catastali** in misura **fissa** su:

- trasferimenti di beni e contratti a qualsiasi titolo, anche in sede giudiziale o concorsuale (comma 4-*bis*)
- trascrizioni nei pubblici registri e volture catastali (comma 4-*ter*)

IMPOSIZIONE INDIRETTA

IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI – ART. 7.1, L. N. 130/1999



Imposte di **registro, ipotecarie e catastali** in misura **fissa** su:

- trasferimenti a favore di soggetti in attività d'impresa, se l'acquirente dichiara che intende trasferirli **entro 5 anni** dalla data di acquisto (comma 4-*quater*)
- trasferimenti a favore di soggetti non in attività d'impresa, se in capo all'acquirente ricorrono le condizioni per agevolazione "**prima casa**" (comma 4-*quinquies*)

IVA

❖ REoCo

Singole operazioni quali fasi di una più complessa attività gestoria immobiliare affidata dalla SPV: dunque, integrano **unitariamente** una prestazione di servizi "**complessa**" ai fini IVA

Risposte a interpello n. 18 e 56 del 2019



Commissione di gestione spettante alla ReoCo: oggetto di autonoma fatturazione, assoggettata ad IVA con aliquota ordinaria



Somme di denaro trasferite dalla SPV alla ReoCo per l'attività di quest'ultima hanno natura di movimentazione finanziaria: come tali, escluse dal campo IVA

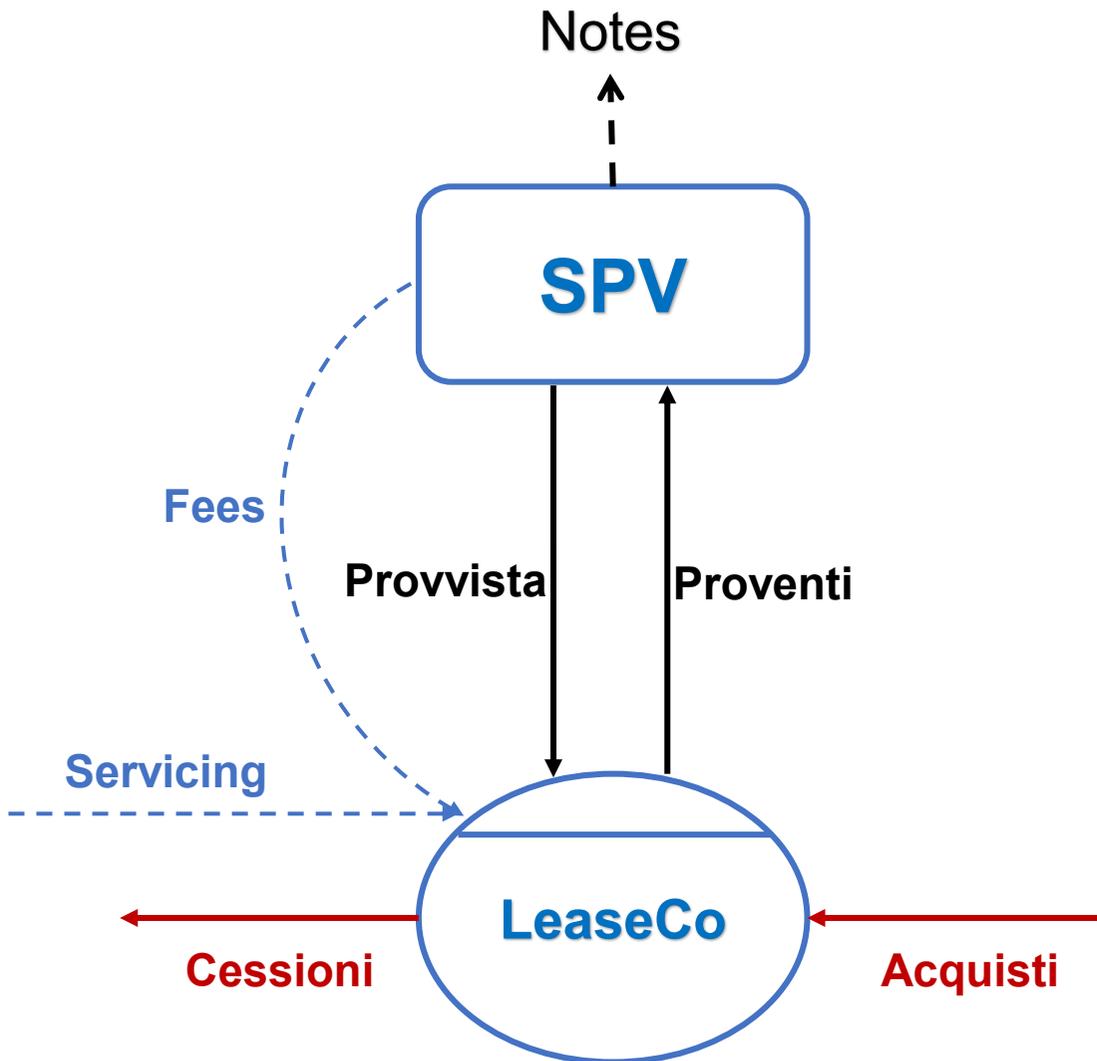


Compravendite immobiliari effettuate dalla ReoCo sono assoggettate all'ordinaria disciplina di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-bis) e n. 8-ter), del Decreto IVA

LEASECo CON PORTAFOGLIO CREDITI DETERIORATI

CONTESTO NORMATIVO

❖ LeaseCo 7.1



LeaseCo

Gestione beni immobili e mobili registrati, e diritti connessi, oggetto di contratti di locazione finanziaria, anche se risolti per inadempimento dell'utilizzatore

Società d'appoggio i cui proventi sono trasferiti alla SPV

IMPOSIZIONE DIRETTA

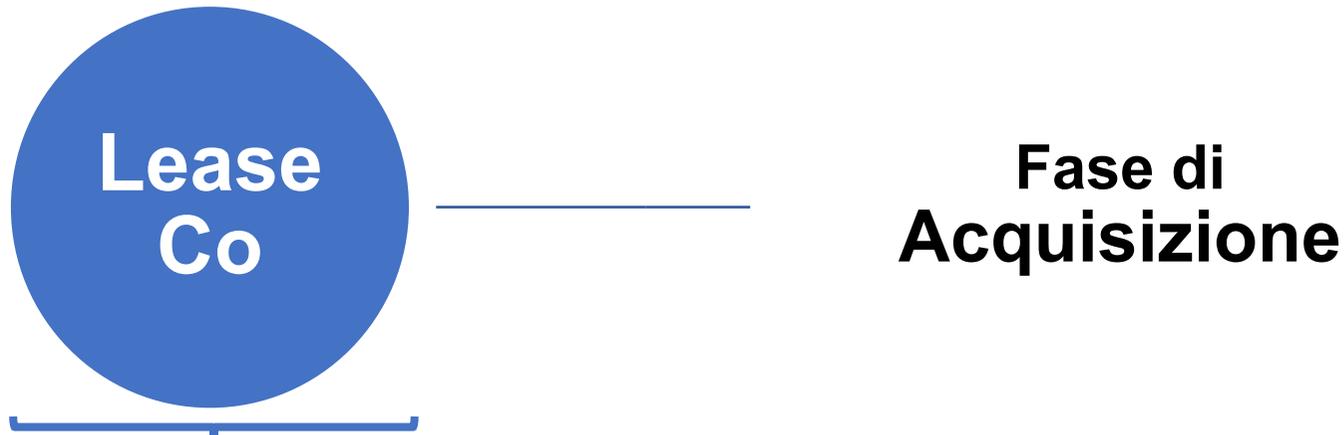
ART. 7.1, COMMA 4 – CIRCOLARE 8/E DEL 2003



- Generale irrilevanza ai fini IRES ed IRAP dei proventi dell'attività di gestione e dismissione immobiliare
- Rilevanza fiscale dell'eventuale risultato di gestione che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato
- La «commissione di gestione», dovuta alla LeaseCo, assume rilievo ai fini IRES ed IRAP

IMPOSIZIONE INDIRETTA

IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI – ART. 7.1, L. N. 130/1999



Imposte di **registro, ipotecarie e catastali** in misura **fissa** su:

- trasferimenti di beni e contratti a qualsiasi titolo, anche in sede giudiziale o concorsuale
(comma 4-*bis*)
- trascrizioni nei pubblici registri e volture catastali
(comma 4-*ter*)
- trasferimenti di immobili oggetto di contratti di leasing risolti o cessati per fatto dell'utilizzatore
(comma 4-*ter*)

IMPOSIZIONE INDIRETTA

IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI – ART. 7.1, L. N. 130/1999

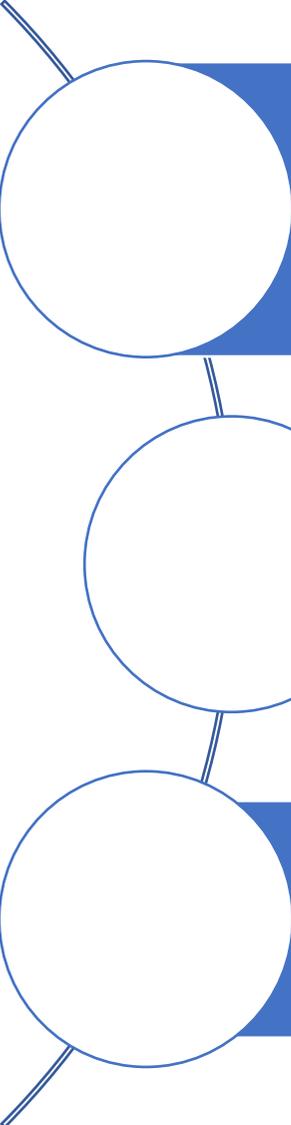


Imposte di **registro, ipotecarie e catastali** in misura **fissa** su:

- trasferimenti a favore di soggetti in attività d'impresa, se l'acquirente dichiara che intende trasferirli **entro 5 anni** dalla data di acquisto (comma 4-*quater*)
- trasferimenti a favore di soggetti non in attività d'impresa, se in capo all'acquirente ricorrono le condizioni per agevolazione "**prima casa**" (comma 4-*quinqüies*)
- cessioni di immobili oggetto di contratti di leasing risolti o cessati per fatto dell'utilizzatore, ex art. 35 co. 10-ter del d.L n. 223/2006 (commi 4-*ter* e 5, ultimo periodo)

IVA

❖ LEASECo



Il regime IVA applicabile alle operazioni è connesso con la tipologia di attività d'impresa esercitata (e.g., quella tipica di un'impresa di costruzione o rivendita di immobili) e con la tipologia di beni o diritti acquistati

Cessione «separata» di crediti, contratti e beni soggetta ad imposta con il regime della singola operazione: IVA (esente per i crediti, imponibile per i contratti), registro, ipotecaria e catastale (Risposta ad interpello non pubblica)

La cessione «unitaria» in blocco di contratti di leasing immobiliare e immobili sottostanti è «cessione di contratto», imponibile ad IVA sull'intero corrispettivo (Risposta ad interpello non pubblica)

**REoCo & LEASECo CON PORTAFOGLIO CREDITI IN
BONIS O MISTI**

IMPOSIZIONE DIRETTA

NO ART. 7.1, COMMA 4 – CIRCOLARE 8/E DEL 2003

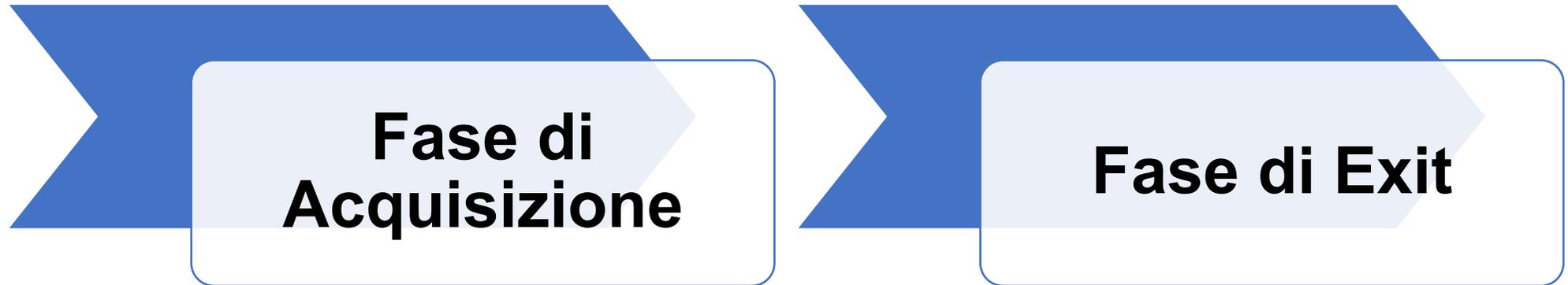
ReoCo /
LeaseCo

Possono essere trattate
come “sotto la linea” ai fini
contabili? => Principio di
«derivazione rafforzata»

- Generale irrilevanza ai fini IRES ed IRAP dei proventi dell'attività di gestione e dismissione immobiliare
- Rilevanza fiscale dell'eventuale risultato di gestione che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato
- La «commissione di gestione», dovuta alla ReoCo o LeaseCo, assume rilievo ai fini IRES ed IRAP

IMPOSIZIONE INDIRETTA

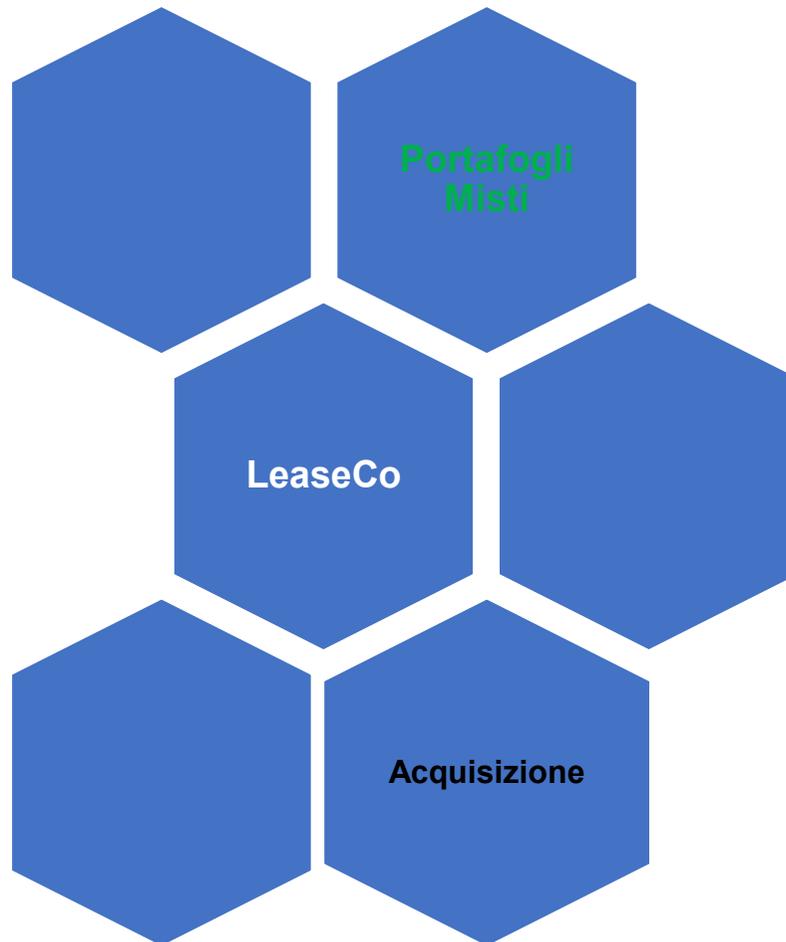
IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI PER REOCO E LEASECO



- Imposte di registro, ipotecarie e catastali applicabili nella misura ordinaria

IMPOSIZIONE INDIRETTA

IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI PER LEASECO



In un caso riguardante l'acquisto di un portafoglio composto **sia** da contratti di leasing in essere, **sia** da contratti risolti, l'Agenzia ha sostenuto che l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura **fissa non** operi:

- laddove gli immobili siano pervenuti al cessionario a seguito di cessione in blocco ex art. 58 del TUB,
- e non per effetto della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore

Risposta a interpello n. 303/2021

LE OPERAZIONI SUL SECONDARIO

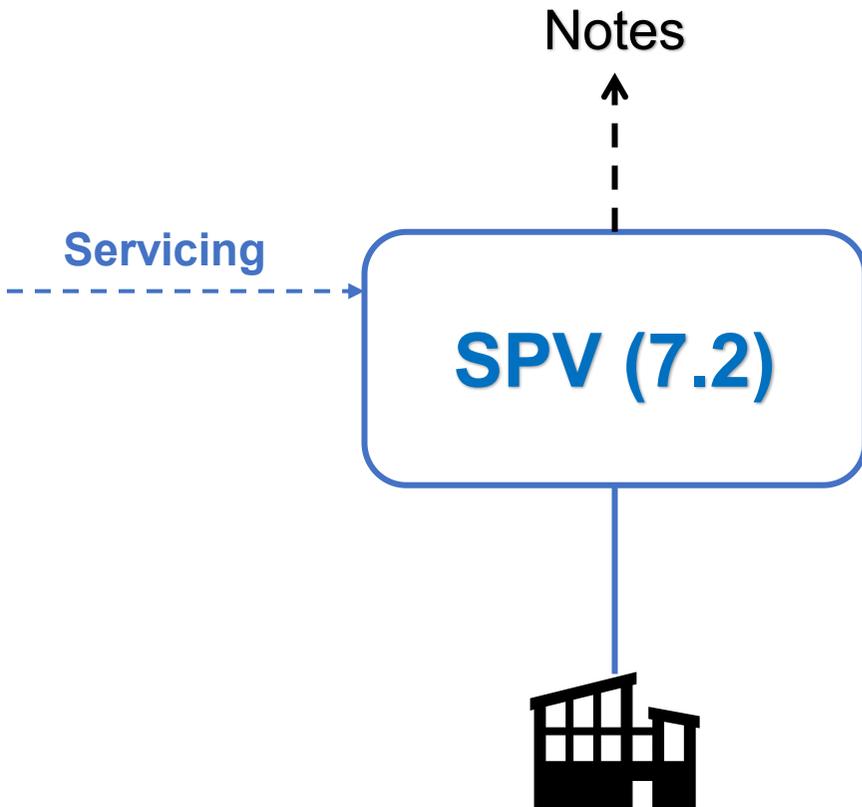
**Risposta a
interpello n.
304/2021**

L'agevolazione che consente l'applicazione delle imposte di **registro, ipotecaria e catastale** in **misura fissa**, ex art. 7.1, co. 4-bis, L. 130/99, si applica **solo** laddove i crediti deteriorati risultino ceduti da banche e intermediari finanziari **iscritti** nell'albo di cui all'art. 106 del TUB.

SPV IMMOBILIARE (7.2)

CONTESTO NORMATIVO

❖ SPV Immobiliare (7.2)



SPV (7.2)

Attività di gestione immobiliare funzionale e strumentale all'attività di cartolarizzazione svolta dal Veicolo

Proventi trattenuti in quanto destinati all'attività di cartolarizzazione

IMPOSIZIONE DIRETTA

ART. 7.2, COMMA 2, L. N. 130/1999

**No possesso dei redditi
(principio di
«segregazione patrimoniale»)**

Eventuali differenze di periodo collegate a possibili disallineamenti temporali fra flussi finanziari del patrimonio cartolarizzato e al pagamento dei proventi promessi ai sottoscrittori **non** concorrono alla base imponibile IRES e IRAP

Risposta a interpello n. 132/2021

L'eventuale risultato di gestione del portafoglio di beni e diritti che residui una volta soddisfatti tutti i creditori del patrimonio separato rileva ai fini IRES e IRAP

IMPOSIZIONE INDIRETTA

❖ SPV (7.2) - IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI



- Non applicabili le norme agevolative dettate in tema di ReoCo e LeaseCo, come confermato dall'Agenzia in relazione al comma 4-bis, articolo 7.1, della L. n. 130/1999

Risposta ad interpello n. 132/2021

IVA

❖ SPV (7.2)

IVA applicabile secondo modalità ordinarie, per cui la detraibilità dell'IVA avverrà secondo i principi ex. art. 19 e ss. del Decreto IVA

Ne segue anche l'applicazione del pro-rata di detraibilità ex art. 19, da calcolarsi ex art. 19-bis, laddove il Veicolo effettui operazioni esenti

Permane la facoltà di optare per l'applicazione separata dell'imposta relativamente alle diverse attività esercitate ex art. 36

LA TASSAZIONE DEI NOTEHOLDERS

LA TASSAZIONE DEI NOTEHOLDERS

Ai fini delle imposte sui redditi, assimilazione delle Notes alle obbligazioni e titoli simili emessi da S.p.A. italiane quotate, ivi compreso ai fini del d.Lgs. n. 239/1996

| | SOTTOSCRITTORI RESIDENTI ITA (Società di Capitali) | SOTTOSCRITTORI NON RESIDENTI (senza ITA PE a cui le Notes siano connesse) |
|----------------|---|--|
| ONGOING | Interessi ed altri proventi (inclusa la differenza tra valore di rimborso e valore di emissione) ordinariamente assoggettati ad imposizione | Distribuzioni non assoggettate ad imposta sostitutiva del 26% in caso di investitori fiscalmente residenti in paesi «white list» |
| EXIT | Plusvalenze realizzate in sede di cessione delle Notes parimenti assoggettate ad imposizione secondo modalità ordinarie | Plusvalenze: <ul style="list-style-type: none">• non territorialmente rilevanti in Italia ove le Notes siano negoziate in un mercato regolamentato; o• esenti in caso di investitori «white list» |

SOLUZIONI A CONFRONTO

SOLUZIONI A CONFRONTO

PropCo

Transfer Taxes in misura piena

Tassazione piena sui redditi

Esenzione sulle distribuzioni molto Condizionata

Massima flessibilità sulla governance

Costo di realizzazione

Strutturazione del finanziamento molto semplice

Fondo

Transfer Taxes ridotte del 50%

Esente da tassazione sui redditi

Esenzione sulle distribuzioni agli investitori condizionata

Rigidità sulla governance

Costo di realizzazione e gestione

Strutturazione del finanziamento più complessa

SPV (7.2)

Transfer Taxes in misura piena

Esente da tassazione sui redditi

Ampia esenzione sulle distribuzioni

Flessibilità su soluzioni di governance

Costo di realizzazione e gestione

Flessibilità nella struttura del finanziamento

ReoCo/LeaseCo

Transfer Taxes in misura fissa

Esente da tassazione sui redditi

Ampia esenzione sulle distribuzioni

Flessibilità su soluzioni di governance

Costo di realizzazione e Gestione

Flessibilità nella struttura del finanziamento

C L I F F O R D
C H A N C E

Clifford Chance, Via Broletto, 16, 20121 Milano, Italia
© Clifford Chance 2022
Clifford Chance Studio Legale Associato

WWW.CLIFFORDCHANCE.COM