

Un faro sulle cartolarizzazioni immobiliari

Gia da qualche mese l'amministrazione finanziaria ha fornito chiarimenti in relazione alla cartolarizzazione immobiliare. Come noto, la tecnica di cartolarizzazione consiste nell'acquistare cespiti con un veicolo (di solito crediti, ma in questo caso immobili), che emette titoli che conferiscono al portatore il diritto di ricevere qualsiasi risultato (positivo o negativo) che derivi dalla gestione dei cespiti, al netto dei costi. In particolare è stato chiarito che gli immobili acquistati godono del consolidato regime di «segregazione patrimoniale»: i proventi immobiliari sarebbero irrilevanti ai fini fiscali (Ires e Irap) in capo al veicolo poiché non «apparirebbero» (anche fiscalmente) al veicolo, ma sarebbero destinati ai portatori dei titoli. Tant'è che tali cespiti apparirebbero in bilancio sotto la linea e i relativi risultati non passerebbero da conto economico. Altro chiarimento riguarda il regime fiscale dei titoli emessi dal veicolo: nonostante una formulazione della norma poco chiara, i titoli beneficerebbero del regime speciale del dlgs 239/1996 che garantisce una totale esenzione da tas-

DI LUCA DAL CERRO*

sazione in relazione ai proventi percepiti da investitori istituzionali esteri o beneficiari effettivi residenti o stabiliti in paesi inclusi nella white list. Anche ai fini delle imposte indirette (Iva) non sono mancati chiarimenti: il veicolo applica l'Iva come una normale società immobiliare e nel contesto di vendite o locazioni di immobili potrà optare per l'imponibilità o applicare l'esenzione.

Pochi ma importanti sono i punti che invece rimangono ancora non chiari. Si tratta in particolare della natura di «impresa», o meno, della società di cartolarizzazione che rileva per esempio, ma non solo, nel contesto dell'agevolazione temporanea introdotta per stimolare la rigenerazione urbana (art. 7 del decreto Crescita) che permette, appunto solo a «imprese», di acquistare fabbricati da ristrutturare e rivendere entro dieci anni con applicazione di imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di 200 euro ciascuna, in luogo

della tassazione proporzionale. In generale non sembra vi sia alcun motivo per negare lo status di impresa per il solo fatto che l'attività (di cartolarizzazione di proventi immobiliari) sia svolta mediante patrimoni segregati che, in quanto tali, beneficiano di un regime fiscale particolare. Molto più complesso appare invece il tentativo, nel campo immobiliare residenziale, di ottenere la detrazione dell'Iva sull'acquisto, manutenzione, recupero o gestione di immobili a destinazione abitativa, ordinariamente riconosciuta a condizione di avere come oggetto esclusivo o principale quello della costruzione di questi immobili. Il veicolo di cartolarizzazione ha un oggetto esclusivo molto chiaro e delimitato ed è quello di «cartolarizzare i proventi immobiliari». Il veicolo, per raggiungere il suo scopo principale, può certamente svolgere come attività ancillare la costruzione o ristrutturazione di immobili (sempre mediante contratti di appalto) ma non potrà farne il proprio oggetto esclusivo o principale. (riproduzione riservata)

* partner *Legance*
Avvocati Associati

