

Modifiche alla Legge sulla Cartolarizzazione introdotte dal Decreto Legge 30 aprile 2019, n. 34 (“Decreto Crescita”)

1. Introduzione

L’art. 23 del Decreto Legge 30 aprile 2019, n. 34 (“**Decreto Crescita**”) ha introdotto alcune modifiche alla Legge del 30 aprile 1999, n. 130 in materia di cartolarizzazione dei crediti (la “**Legge sulla Cartolarizzazione**”). Le nuove disposizioni, emanate a distanza di pochi mesi dal precedente intervento normativo, si aggiungono alle (e in parte sviluppano le) recenti modifiche già apportate alla Legge sulla Cartolarizzazione dal Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge del 21 giugno 2017, n. 96, e dalla Legge del 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019)¹.

Il Decreto Crescita è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 30 aprile 2019 ed è entrato in vigore il 1° maggio 2019; dovrà esser convertito in legge entro sessanta giorni dalla sua pubblicazione e, in assenza di conversione, perderà efficacia retroattivamente.

Le novità normative introdotte dal Decreto Crescita mirano principalmente a:

- i. facilitare le operazioni di trasferimento delle posizioni classificate come “inadempienze probabili” (“**unlikely to pay**” o “**UTP**”);
- ii. ampliare le modalità con cui le società veicolo di cartolarizzazione (“**SPV**”) possono intervenire a sostegno dei debitori dei crediti acquistati;
- iii. chiarire la natura accessoria delle società veicolo costituite per l’attività di acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni e diritti nell’esclusivo interesse della cartolarizzazione (cd. “**ReoCo**”);
- iv. introdurre specifiche disposizioni volte a rendere fiscalmente neutrale l’intervento delle ReoCo nella valorizzazione e monetizzazione dei beni a garanzia dei crediti cartolarizzati; e
- v. definire la tipologia di cartolarizzazione di beni immobili, beni mobili registrati e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni di cui all’art. 7, comma 1, lett. *b-bis*, introdotto pochi mesi fa.

Di seguito una breve descrizione delle principali modifiche introdotte.

2. Modifiche introdotte dal Decreto Crescita

a. Art. 4, comma 4-ter: cartolarizzazioni di UTP – aperture di credito

Il Decreto Crescita interviene sul comma 4-ter dell’articolo 4 della Legge sulla Cartolarizzazione, con l’obiettivo di facilitare (ed incentivare) le operazioni di trasferimento delle attività bancarie deteriorate derivanti da aperture di credito, in qualunque forma.

¹ Si vedano le newsletter:

“[Modifiche alla legge sulla cartolarizzazione dei crediti](#)”; e

“[Le recenti modifiche alla Legge 130/1999 introdotte dalla Legge di Bilancio 2019](#)”.

Nelle operazioni di cessione di crediti UTP, infatti, accade spesso che la banca cedente sia intenzionata a cedere i crediti UTP relativi rapporti di apertura di credito, in relazione ai quali permangano obblighi di erogazione in favore del debitore ceduto.

In questo contesto, la nuova norma attribuisce alla banca cedente la possibilità di trasferire ad altra banca o intermediario finanziario gli impegni e/o le facoltà di erogazione derivanti dai relativi contratti pur mantenendo, comunque, i relativi conti correnti associati a tali aperture di credito. In tal modo la domiciliazione dei conti viene separata dagli impegni contrattuali trasferiti, evitando così la necessità di procedere alla chiusura dei contratti di apertura di credito o allo spostamento dei conti correnti.

La norma chiarisce inoltre che gli incassi registrati su tali conti mantenuti dalla banca cedente domiciliataria costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della banca e da quello relativo ad altre operazioni, segregato a favore dei portatori dei titoli, della banca o dell'intermediario finanziario cessionari degli impegni o delle facoltà di erogazione e per pagare gli altri costi dell'operazione.

b. Articolo 7.1, comma 3: finanziamenti ad assuntori di passività e soggetti controllanti o collegati

L'aggiunta di un nuovo capoverso al comma 3 amplia il novero di soggetti con i quali la SPV è legittimata a sottoscrivere contratti. La previsione introduce, infatti, la possibilità per la SPV di concedere finanziamenti, nell'ambito di piani di riequilibrio finanziario o di accordi o procedure di risanamento o ristrutturazione, anche a soggetti diversi dai debitori ceduti. Più in particolare, la nuova finanza potrà essere erogata dalla SPV anche direttamente in favore di:

- i. *“assuntori di passività”* dei debitori ceduti (andrebbe, in questo caso, compreso se la locuzione sia utilizzata nel senso proprio dell'articolo 508 c.p.c. ovvero, più in generale, a soggetti che assumano la posizione di debitori a seguito di altri fenomeni di trasferimento della posizione debitoria); ovvero
- ii. soggetti con i quali i debitori ceduti abbiano rapporti di controllo o collegamento ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. In questo modo, ove il veicolo sia coinvolto in un'operazione di ristrutturazione dell'indebitamento di un gruppo di società, si semplificano le formalità relative all'erogazione di “nuova finanza” a tutte le società del gruppo, quando il veicolo di cartolarizzazione investe (attraverso le modalità indicate dall'articolo 7.1. della Legge sulla Cartolarizzazione) su un solo soggetto appartenente al gruppo societario (generalmente, la società capogruppo).

Sempre all'interno del comma 3 dell'articolo 7.1, si segnalano le modifiche volte ad aggiornare i riferimenti normativi al nuovo “codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza” (peraltro al momento non ancora in vigore).

c. Articolo 7.1, comma 4: novità in tema di ReoCo

Il nuovo comma 4 prevede la possibilità di creare più ReoCo (e non solo una, come in precedenza indicato), nella forma di società di capitali, aventi come oggetto sociale esclusivo l'acquisizione, la gestione e la valorizzazione dei beni immobili e mobili registrati nonché degli altri beni e diritti a garanzia dei crediti oggetto della cartolarizzazione. Tali società, ai sensi delle nuove modifiche, potranno agire sia direttamente che indirettamente attraverso una o più ulteriori *“società veicolo d'appoggio”* (laddove il riferimento alla natura *“d'appoggio”* delle ReoCo sembra volto a sottolinearne l'accessorietà rispetto sia all'operazione di cartolarizzazione nel suo complesso, sia alla stessa società veicolo di cartolarizzazione).

Viene estesa l'applicabilità della disciplina della cessione ex art. 58 del Testo Unico Bancario al trasferimento dei beni immobili e mobili registrati nonché degli altri beni e diritti a garanzia dei crediti oggetto della cartolarizzazione, e si dispone espressamente che *“le somme in qualsiasi modo rivenienti dalla detenzione, gestione o dismissione di tali beni e diritti sono dovute dalla società veicolo d'appoggio alla società di cartolarizzazione”* (...) e che le stesse *“sono destinate in via esclusiva al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi e al pagamento dei costi dell'operazione”*.

Infine, si chiarisce normativamente che i beni, i diritti e le somme in qualsiasi modo derivanti dai beni acquisiti dalle ReoCo, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito delle operazioni di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 7 (come modificato), costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni.

Le disposizioni appena citate, ed in particolar modo quella relativa al regime di segregazione patrimoniale delle somme e dei beni inerenti l'attività svolta dalle ReoCo nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione, consentono di superare i dubbi prima esistenti circa la possibilità di equiparare il regime fiscale delle ReoCo, ai fini delle imposte dirette, a quello delle SPV.

d. Articolo 7.1, commi 4-bis, 4-ter, 4-quater e 4-quinquies: regime fiscale, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, dei trasferimenti di beni e diritti alle e dalle ReoCo

L'articolo 7.1, comma 4-bis (come modificato dal Decreto Crescita) dispone l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (ad oggi pari a 200 euro ciascuna) agli atti ed alle operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo - anche in sede giudiziale o concorsuale - di beni e diritti in favore delle ReoCo, inclusi eventuali accolti di debito, ed alle garanzie di qualunque tipo, da chiunque e in qualsiasi momento prestate, in favore della società di cartolarizzazione o altro finanziatore, in relazione all'operazione di cartolarizzazione, a valere sui beni e diritti acquistati dalle ReoCo, nonché alle relative eventuali surroghe, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le relative cessioni di credito.

La norma rende pertanto “neutrale”, da un punto di vista fiscale, il trasferimento di tali beni e diritti alle ReoCo, agevolandone il funzionamento ed eliminando alcuni ostacoli (di carattere prettamente finanziario) che avrebbero potuto comprometterne l'operatività.

Il nuovo articolo 7, comma 4-quater, dispone, inoltre, l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa anche in relazione al successivo trasferimento, dalla ReoCo a soggetti che svolgono attività d'impresa, della proprietà o di diritti reali, anche di garanzia, sui beni immobili acquistati in relazione all'operazione di cartolarizzazione, a condizione che l'acquirente dichiari, nel relativo atto, che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto. La norma prevede un meccanismo di recupero delle imposte ordinariamente dovute nel caso in cui tale condizione (*i.e.*, la rivendita entro i cinque anni successivi alla data d'acquisto) non si realizzi; in tal caso, le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono dovute dall'acquirente nella misura ordinaria e maggiorate di una sanzione amministrativa del 30 per cento, oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 3, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (il “TUR”). L'espressa menzione del solo acquirente come debitore d'imposta sembrerebbe, peraltro, escludere il regime di solidarietà altrimenti vigente tra cedente e cessionario in relazione alle compravendite immobiliari.

Ai sensi del comma 4-quinquies dell'articolo 7 (nel testo modificato dal Decreto Crescita), infine, anche gli atti e i provvedimenti aventi ad oggetto il trasferimento, dalla ReoCo a terzi che non

svolgono attività d'impresa, dei beni e diritti sopra menzionati è soggetto ad imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che (i) ricorrano le condizioni previste alla nota II-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR (*i.e.*, le condizioni richieste per beneficiare delle agevolazioni "prima casa"), e (ii) l'acquirente non rivenda tali beni o diritti nel quinquennio successivo alla data di acquisto. Anche in questa ipotesi, il mancato rispetto delle condizioni previste per legge comporta il pagamento delle imposte in misura ordinaria, maggiorate di sanzioni ed interessi.

Quanto alle ReoCo che si rendono cessionarie dei contratti e rapporti di locazione finanziaria e dei beni derivanti da tale attività (cd. "**LeaseCo**"), il nuovo comma 4-*ter* dell'articolo 7 (come modificato dal Decreto Crescita) chiarisce che resta ferma l'applicabilità dell'articolo 35, comma 10-*ter*.1, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248. Si rendono pertanto applicabili le imposte di registro ed ipocatastali in misura fissa alle cessioni di immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria effettuate in favore delle LeaseCo, ovvero dalle stesse, quando tali contratti siano risolti o altrimenti cessati per fatto dell'utilizzatore. Si chiarisce, infine, che per le trascrizioni nei pubblici registri e volture catastali effettuate a qualunque titolo in relazione ai beni e diritti acquisiti dalla LeaseCo, le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa.

e. **Articolo 7.2: cartolarizzazioni immobiliari**

Con il Decreto Crescita è stato aggiunto *ex novo* l'articolo 7.2, rubricato "*cartolarizzazioni immobiliari e di beni mobili registrati*", che segue ed integra (in modo significativo) la scarna disciplina introdotta dal Legislatore all'articolo 7, comma 1, lett. b-*bis*, per mezzo dell'ultima Legge di Bilancio.

Le nuove previsioni sembrano orientate ad attribuire maggiore certezza alla regolamentazione della fattispecie, declinando in modo più dettagliato le caratteristiche delle operazioni aventi ad oggetto beni immobili, beni mobili registrati, nonché i diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni e relativi "*proventi*".

I punti salienti della nuova disciplina sono i seguenti:

- i. sono precisate alcune modalità operative dell'operazione di cartolarizzazione immobiliare, estendendo anche a questa fattispecie la regola di cui all'articolo 7.1, comma 8, primo periodo²;
- ii. la norma sancisce che le società veicolo che effettuano operazioni di questo tipo non possano svolgere operazioni di cartolarizzazione di natura diversa; e
- iii. il nuovo dettato normativo sembra prevedere che oggetto del patrimonio separato non siano soltanto i "*proventi*" derivanti dalla titolarità dei beni immobili e mobili registrati, ma anche i beni e i diritti stessi; la nuova norma, però, non chiarisce ai fini dell'operazione l'eventuale differenza tra "*crediti*" e "*proventi*".

² "[...] la società di cartolarizzazione individua un soggetto di adeguata competenza e dotato delle necessarie abilitazioni o autorizzazioni in conformità alle disposizioni di legge applicabili, cui sono conferiti, nell'interesse dei portatori dei titoli, compiti di gestione o amministrazione e potere di rappresentanza."

3. Considerazioni generali

Con il Decreto Crescita, il Legislatore interviene quindi nuovamente nel settore della cartolarizzazione dei crediti, ampliando l'operatività delle SPV e fornendo chiarimenti importanti sul regime fiscale applicabile alle società veicolo "d'appoggio".

Quest'ultima modifica, a lungo attesa dagli operatori, dovrebbe agevolare il ricorso alle società veicolo già denominate ReoCo (e LeaseCo) nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, poiché elimina alcuni dubbi interpretativi derivanti dalla precedente formulazione della Legge sulla Cartolarizzazione, e riduce le imposte di registro ed ipocatastali altrimenti applicabili ai relativi trasferimenti.

Permangono, tuttavia, alcune aree di incertezza in merito alla reale portata di alcune novità, in particolare sul tema delle cartolarizzazioni immobiliari di cui all'art. 7.2 e sulle modalità giuridiche necessarie per attuare e garantire la segregazione patrimoniale dei relativi beni e diritti destinati al soddisfacimento dei portatori dei titoli e delle controparti rilevanti. Non è escluso, quindi, che ulteriori modifiche e chiarimenti possano esser introdotti in sede di conversione del Decreto Crescita.

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi.
Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.
Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento Vi preghiamo di contattare:

Giuseppe De Simone
Partner

Diritto Bancario e Finanziario

 Roma
 +39 06 478751
 gdesimone@gop.it

Domenico Gentile
Counsel

Diritto Bancario e Finanziario

 Milano
 +39 02 763741
 dgentile@gop.it

Alfonso Parziale
Senior Associate
Diritto Bancario e Finanziario

 Roma
 +39 06 478751
 aparziale@gop.it

Antonio Zaffina
Associate
Diritto Bancario e Finanziario

 Roma
 +39 06 478751
 azaffina@gop.it

Fabio Chiarenza
Partner
Diritto Tributario

 Roma
 +39 06 478751
 fchiarenza@gop.it

Francesca Staffieri
Associate
Diritto Tributario

 Roma
 +39 06 478751
 fstaffieri@gop.it



INFORMATIVA EX ART. 13 del Reg. UE 2016/679 - Codice in materia di protezione dei dati personali

I dati personali oggetto di trattamento da parte dallo studio legale Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners (lo "Studio") sono quelli liberamente forniti nel corso di rapporti professionali o di incontri, eventi, workshop e simili, e vengono trattati anche per finalità informative e divulgative. La presente newsletter è inviata esclusivamente a soggetti che hanno manifestato il loro interesse a ricevere informazioni sulle attività dello Studio. Se Le fosse stata inviata per errore, ovvero avesse mutato opinione, può opporsi all'invio di ulteriori comunicazioni inviando una e-mail all'indirizzo: relazioniesterne@gop.it. Titolare del trattamento è lo studio Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners, con sede amministrativa in Roma, Via delle Quattro Fontane 20.