

## LEGISLAZIONE E PRASSI

---

PRASSI

Risposte agli interPELLI



01.09.23

## Esenzione da imposte per la retrocessione di immobili a favore di un Comune nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione. La risposta a interpello n. 424/2023 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 424

Roma, 31 agosto 2023

**OGGETTO** Applicazione del regime agevolativo recato dal disposto di cui agli articoli 2, comma 6, del decreto legge n. 351 del 2001 e 84, comma 2, della legge 289 del 2002 in relazione ad un atto di retrocessione di immobili nell'ambito di una operazione di cartolarizzazione.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

La società Istante (SPV) rappresenta di essere una società veicolo attraverso cui il Comune di Alfa ha realizzato una operazione di cartolarizzazione, ai sensi del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, come richiamato dall'articolo 84 della legge 27 dicembre 2002, n. 289.

Tale disposizione ha previsto, infatti, che le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri enti locali possano procedere alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare (anche) attraverso operazioni di cartolarizzazione di cui alla disciplina dettata dal citato decreto n. 351 del 2001.

In particolare, l'Istante fa presente di avere come oggetto sociale la sola realizzazione di un'operazione di cartolarizzazione relativa ad una porzione del patrimonio immobiliare del Comune, composto da beni eterogenei per natura e categoria catastale, mediante l'emissione di titoli ovvero tramite l'assunzione di finanziamenti, compreso il compimento delle operazioni accessorie e strumentali, connesse, affini e necessarie al conseguimento del proprio oggetto sociale. Tale operazione è stata autorizzata con apposite deliberazioni del Consiglio Comunale.

L'Istante precisa, altresì, che il Comune interessato, con deliberazione della Giunta Municipale, ha individuato, nel dettaglio, i termini e le condizioni dell'operazione di cartolarizzazione approvata.

L'Istante ha provveduto, dunque, ad acquisire la titolarità degli immobili alienati dal Comune previo pagamento allo stesso di un "Prezzo provvisorio", le cui risorse finanziarie (secondo lo schema tipico delle operazioni di cartolarizzazione) sono state conseguite per il tramite del collocamento sul mercato di due serie di titoli di natura obbligazionaria (cd. notes emesse dalla società veicolo di cartolarizzazione, destinate ad essere rimborsate in via prioritaria previo impiego dei flussi pecuniari scaturenti dalla vendita degli immobili).

Lo schema giuridico-economico tipico dell'operazione prevedeva che, una volta estinte tutte le proprie passività (e, quindi, principalmente una volta rimborsate le notes), l'Istante fosse tenuta alla corresponsione al Comune dell'eventuale liquidità residua (ogni eventuale provento addizionale conseguito dall'alienazione degli immobili) come "Prezzo differito" a fronte dell'originario trasferimento degli immobili.

In particolare, l'operazione prevedeva che l'eventuale "Prezzo differito" da corrispondere al Comune a fronte del trasferimento degli immobili fosse pari alla differenza, se positiva, tra il ricavo netto effettivo derivante alla società di cartolarizzazione dalla gestione e vendita degli immobili e dalle altre transazioni accessorie all'operazione di cartolarizzazione e quanto dovuto a titolo di capitale ed interessi per il rimborso dei titoli emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione e per il pagamento degli altri oneri e costi connessi a detta operazione.

Detto "Prezzo differito", inoltre, doveva essere corrisposto dalla società di cartolarizzazione al Comune a condizione dell'integrale rimborso dei titoli emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione e dell'adempimento di tutte le altre obbligazioni assunte dalla società di cartolarizzazione nei confronti delle altre controparti coinvolte nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione, ferma restando la possibilità di pagamento anticipato del "Prezzo differito" (o di parte di esso) secondo le modalità indicate nella relativa documentazione contrattuale.

L'Istante precisa che gli atti di trasferimento degli immobili da parte del Comune alla SPV sono stati assoggettati al regime fiscale di cui all'articolo 2, comma 6, del decreto legge n. 351 del 2001 (espressamente richiamato dall'articolo 84, comma 2 della legge n. 289 del 2002), secondo cui sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse operazioni di cartolarizzazione, nonché le formalità ad essi connesse.

Ciò posto, l'Istante fa presente che ha provveduto a rimborsare integralmente i titoli rimanendo, tuttavia, titolare di taluni immobili; ha proseguito quindi nella cessione degli immobili trasferitigli nel contesto dell'operazione di cartolarizzazione accumulando liquidità destinata ad essere corrisposta al Comune a titolo di "Prezzo differito" all'atto della conclusione dell'Operazione secondo quanto prescritto.

Tuttavia, le difficoltà incontrate nella vendita di taluni degli immobili e il carattere non più propriamente funzionale della titolarità degli stessi da parte dell'Istante hanno indotto il Comune a valutare la conclusione dell'operazione prima dell'alienazione definitiva dei beni residui, anche al fine di escludere che una eccessiva dilatazione della tempistica dell'operazione possa cagionare un ulteriore aggravio economico, oggettivamente non più giustificato in ragione dell'avvenuto integrale rimborso dei titoli.

Nello specifico, l'Istante rappresenta che previa conclusione di un accordo quadro fra il Comune e la medesima SPV ("Accordo Programmatico", la cui bozza è prodotta in allegato alla presente istanza), si sta ipotizzando che la principale obbligazione, tuttora, facente capo all'Istante nel contesto dell'operazione (vale a dire l'obbligo di corresponsione del "Prezzo differito") sia assolta (anche) mediante retrocessione al Comune degli immobili residui (ancora nella titolarità giuridica dell'Istante), oltre che della liquidità medio tempore accumulata in ragione delle alienazioni immobiliari effettuate una volta rimborsati i titoli.

In sintesi, nella fattispecie concreta, l'obbligo di pagamento del "Prezzo differito" al Comune, in luogo di essere realizzato solo in forza di una corresponsione pecuniaria (come tradizionalmente avviene nelle operazioni di cartolarizzazione una volta che il patrimonio oggetto dell'operazione sia stato liquidato), sarebbe adempiuto anche in natura, vale a dire previa retrocessione al Comune degli immobili residui secondo uno schema che rinvia all'istituto della *datio in solutum* ai sensi dell'art. 1197 del codice civile, con la conclusione di appositi "Atti di retrocessione" (allegati in bozza).

In tal modo, si estinguerebbe l'obbligazione di corresponsione del "Prezzo differito" da parte dell'Istante, per perfezionare la descritta operazione sotto ogni profilo. Tutto ciò premesso, l'Istante intende conoscere quale debba essere il trattamento fiscale cui assoggettare tanto il menzionato Accordo Programmatico, quanto i singoli Atti di retrocessione con i quali si intende definire l'intera operazione previa estinzione della suddetta obbligazione di pagamento.

In particolare, chiede se a tali atti possa trovare applicazione il combinato disposto dei richiamati articoli 2, comma 6, del decreto legge n. 351 del 2001 e 84, comma 2, della legge 289 del 2002 evidenziando che il dubbio sotteso è se il regime fiscale in argomento possa trovare applicazione:

- in relazione a tutte le fasi di una cartolarizzazione immobiliare (come invero parrebbe suggerire la formulazione letterale delle richiamate disposizioni), ivi incluse quindi quelle "finali" nel cui contesto si collocano sia la conclusione dell'Accordo Programmatico che i singoli Atti di retrocessione i quali rappresentano la conclusione dell'originario programma giuridico-economico di dismissione del patrimonio immobiliare deliberato dal Comune;
- ovvero, alle sole fasi iniziali della cartolarizzazione immobiliare vale a dire soltanto per quelle attività giuridico-economiche funzionali al trasferimento originario dei cespiti alla società veicolo e non anche per quelle cronologicamente successive; sicché, nel caso di specie, sia l'Accordo Programmatico che gli Atti di retrocessione - in quanto atti conclusivi dell'intera sequenza negoziale non potrebbero essere considerati quali atti posti in essere per il perfezionamento dell'operazione di cartolarizzazione medesima.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che l'ampia formulazione letterale dell'articolo 2, comma 6, del decreto legge n. 351 del 2001 consenta senz'altro di includere tanto l'Accordo Programmatico quanto gli Atti di retrocessione nel novero degli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento della cartolarizzazione, nonché le formalità ad essi connesse.

A parere dell'Istante, è fuori di dubbio il fatto che, in termini generali, l'operazione realizzata dal Comune per il tramite dell'Istante medesima integri una cartolarizzazione immobiliare ai sensi del decreto legge n. 351 del 2001 e che alla stessa è applicabile (in linea di principio) il citato articolo 2, comma 6 del medesimo decreto. Inoltre, poiché l'Istante è un ente societario costituito e regolato dall'articolo 84 della legge n. 289 del 2002, per la stessa operazione tornano applicabili le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4, 6 e 7 dell'articolo 2 del decreto legge n. 351, in quanto compatibili.

Inoltre, l'Istante rappresenta che oltre alla interpretazione letterale, dette conclusioni trovano conforto in un'interpretazione di natura sistematica.

Come rappresentato, infatti, l'iter di una operazione di cartolarizzazione di un determinato patrimonio non si esaurisce in un unico atto, ma è connotato da una complessità sia operativa che cronologica, che prende le mosse dal trasferimento dei beni e dei rapporti alla società veicolo (presso cui configurano ex lege un patrimonio separato), si articola attraverso la valorizzazione di tali beni e rapporti per concludersi, infine, con l'estinzione di tutte le passività facenti capo alla società veicolo (in primis quelle connesse al rimborso delle notes emesse ma anche le altre passività corrispondenti alle altre obbligazioni assunte dalla società veicolo in ragione della documentazione contrattuale dell'operazione).

Il che significa che la cartolarizzazione è un processo estremamente articolato in termini legali e sovente di natura pluriennale dal punto di vista cronologico, che, quindi, non si esaurisce in un singolo frangente, così come non si esaurisce nella conclusione di un solo atto o negozio giuridico.

Appare, quindi, coerente, a parere dell'Istante, che il regime speciale di natura fiscale approntato in via legislativa abbia ad oggetto l'intero processo e non una singola fase dello stesso.

Invero, l'obbligazione di pagamento del "Prezzo differito" non costituisce un evento diverso ovvero patologico, ma una possibilità prevista sin dal momento dell'implementazione originaria dell'operazione; in altri termini, il pagamento del "Prezzo differito" da parte della società istante non costituisce un quid ultraceo all'operazione, ma ne costituisce una fase tipica ed è quindi funzionale al perfezionamento della stessa.

Nell'ipotesi in cui questa Amministrazione non dovesse ritenere condivisibile la tesi interpretativa prospettata al riguardo, l'Istante chiede conferma

- per quanto riguarda l'IVA, che trovino applicazione le regole fissate dall'articolo 10, primo comma, n. 8-bis) e 8-ter del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (in ragione della tipologia di cespiti interessato) avuto riguardo al valore normale di ciascuno di essi all'atto degli effetti traslativi connessi alla retrocessione;
- per quanto riguarda l'imposta di registro (nonché il tributo ipotecario e quello catastale), che la relativa base imponibile sia rappresentata (ugualmente) dal valore normale in ragione di quanto prescritto dall'articolo 43, comma 1, lettera a), del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e dagli articoli 2 e 10 del d.lgs. n. 347 del 1990.

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 84, comma 1, della legge del 27 dicembre 2002, n. 289 dispone che «Le regioni, le province, i comuni e gli altri enti locali sono autorizzati a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euro, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari».

Il successivo comma 2 dispone che «Si applicano le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4, 6 e 7 dell'articolo 2 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, in quanto compatibili. [...].».

L'articolo 2, comma 1, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, rubricato «Privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico», dispone che «Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euro, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici di cui all'articolo 1 [...].»

Il successivo comma 6 dispone che «[...] Le operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, nonché le formalità ad essi connesse, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto».

Si rappresenta, in via preliminare, ai fini delle presente risposta, che tale ultima disposizione agevolativa è tuttora in vigore attesa la previsione di cui all'articolo 10, comma 4, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (che ha soppresso, in via generale, le agevolazioni ed esenzioni ai fini dell'imposta di registro) secondo cui «è esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o constitutivi di diritti reali immobiliari di godimento di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati dalle procedure di cui agli articoli 2, 3, 3-ter e 4 del citato d.l. n. 351 del 2001».

A tale disposizione fa espresso rinvio il citato articolo 84 della legge n. 289 del 2002.

Con riferimento al decreto legge n. 351 del 2001, con la risoluzione n. 215/E del 20 dicembre 2001 (paragrafo 3 - "Regime fiscale applicabile ai contratti posti in essere per il perfezionamento dell'operazione di cartolarizzazione"), è stato precisato che gli atti stipulati fra gli enti e le società di cui all'articolo 2, comma 1, del medesimo decreto legge e inerenti le cessioni degli immobili in questione, rientrano nelle operazioni citate nella norma e, pertanto, gli atti stessi sono esenti da imposta di registro, ipotecaria, catastale e da ogni altra imposta indiretta, tributo o diritto.

Ciò posto, al fine della risoluzione del presente quesito appare rilevante evidenziare l'ampiezza della formulazione utilizzata dalla norma di favore di cui al citato articolo 6, comma 2, che come, detto, agevola tutte le operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, nonché le formalità ad essi connesse.

Come prospettato dall'Istante, l'iter di una cartolarizzazione è un processo articolato, che di regola non si esaurisce in un singolo passaggio così come non si esaurisce nella conclusione di un solo atto o negozio giuridico.

Nel caso di specie, di fatto, l'operazione di cartolarizzazione attuata dal Comune ai sensi del richiamato articolo 84 ha espressamente previsto, così come risulta dagli atti allegati all'istanza, che a fronte del trasferimento degli immobili la SPV sia stata chiamata a corrispondere un corrispettivo iniziale in danaro (il c.d. "Prezzo Iniziale"), mentre il "Prezzo Differito", così come risulta dalla bozza di Accordo programmatico può essere corrisposto mediante «Atti di trasferimento - ex art. 1197 del codice civile mediante trasferimento degli Immobili Invenduti dalla [Istante] al Comune - con decorrenza dalla data di efficacia di ciascun atto notarile di retrocessione [...] - e quindi con [reintestazione] al Comune di parte degli Immobili di cui agli Atti di Trasferimento e via via - per i corrispondenti valori degli Immobili Residui a tale titolo trasferiti - con corrispondente estinzione dell'obbligazione della [Istante] di cui al Prezzo Differito e (iii) infine - addivenuti alla effettiva conclusione dell'Operazione - con Prezzo Differito da intendersi quindi come corrispettivo

composto sia dall'importo in numerario della [Istante] riveniente dalla vendita di parte degli Immobili sia dagli Immobili Invenduti di proprietà della Società di Cartolarizzazione, ferma la necessità di dedurre le spese e costi da riconoscere a [Istante]».

Stanti tali previsioni, a parere della Scrivente, per quel che attiene agli aspetti fiscali, tanto l'Accordo programmatico, quanto gli Atti di retrocessione dei singoli immobili - in qualità di atti funzionali alla "chiusura" della complessa e pluriennale operazione di cartolarizzazione attuata dal Comune per il tramite dell'Istante - possono essere ricompresi tra gli «atti stipulati fra gli enti e le società di cui all'articolo 2, comma 1, del Decreto n. 351, e inerenti le cessioni degli immobili in questione».

Fermo restando il trattamento ordinario ai fini dell'IVA dei singoli Atti di retrocessione, applicabile in considerazione della natura dei bei ritrasferiti, si ritiene che, ai fini dell'imposta di registro, delle imposte ipotecaria e catastale e per ogni altra imposta indiretta possa trovare applicazione disciplina fiscale agevolativa di cui al comma 6 del medesimo articolo 2, per effetto del rinvio operato dal più volte richiamato articolo 84, comma 2, della legge n. 289 del 2002.

Detto trattamento si ritiene possa essere applicato anche nel caso in esame in cui tali atti di trasferimento saranno posti in essere secondo lo schema causale dell'articolo 1197 del codice civile (rubricato "Prestazione in luogo dell'adempimento"), secondo cui «Il debitore non può liberarsi eseguendo una prestazione diversa da quella dovuta, anche se di valore uguale o maggiore, salvo che il creditore consenta. In questo caso l'obbligazione si estingue quando la diversa prestazione è eseguita».

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto, fermi restando gli ordinari poteri esperibili in sede di controllo.

---

\*\*\* *Testo riportato come pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate N.d.R.* \*\*\*



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

---

CNN Notizie a cura di  
Alessandra Mascellaro

Responsabile  
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione  
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione  
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,  
Chiara Cinti, Mauro Leo,  
Annarita Lomonaco

Contatti  
cnn.redazione@notariato.it  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

WWW.NOTARIATO.IT