



CMS Newsletter Italia

Cartolarizzazioni e benefici per le ReoCo

in LinkedIn
LN Law-Now
RZ RegZone

[English Version](#)

Con il d.l. 30 aprile 2019 n. 34 sono state apportate importanti innovazioni alla disciplina della cartolarizzazione (Legge 130/1999) .

L'articolo 23 del menzionato d.l., oltre ad alcune agevolazioni fiscali, introduce infatti numerose previsioni tese a semplificare la gestione di crediti deteriorati attraverso la possibile cessione di beni e diritti anche "in blocco" alle società veicolo autorizzate ad assumere, totalmente o parzialmente, il debito originario (le *real estate owned companies* – "ReoCo").

Lo scopo delle ReoCo è quello di evitare che la vendita degli immobili gravati dall'ipoteca a garanzia dei crediti ceduti, effettuata in sede fallimentare o esecutiva, venga effettuata a prezzi ridotti; pertanto la ReoCo possono acquisire i beni in questione con lo scopo di valorizzarli a vantaggio della SPV cessionaria dei crediti. L'acquisizione di tali beni da parte delle ReoCo nelle procedure in questione può ad esempio avere luogo anche tramite l'assegnazione dei beni nell'ambito delle procedure esecutive o fallimentari di vendita nel caso in cui non vi siano offerte utili all'aggiudicazione.

Già la Legge 96/2017 aveva modificato la Legge 130/99 inserendo un apposito articolo che prevedeva la possibilità di costituire ReoCo, aventi come oggetto sociale esclusivo il compito 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 o costituiti, in qualunque forma, a garanzia dei crediti oggetto di cartolarizzazione.

Con l'ulteriore modifica apportata con il d.l. 34/2019, viene ora previsto che l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni e diritti possa essere ancora svolta direttamente dalla ReoCo, dalla stessa società di cartolarizzazione o attraverso una o più ulteriori ReoCo di appoggio, autorizzate ad assumere totalmente o parzialmente il debito originario.

Inoltre, viene prevista una semplificazione applicando i criteri per la cessione "in blocco" ex art. 58 del Testo Unico Bancario per il trasferimento di tali beni e diritti (dove per "beni e diritti", nell'interpretazione dell'oscura formulazione della legge, sembrerebbe doversi fare riferimento ai soli proventi derivanti dai beni costituiti in garanzia della cartolarizzazione, non potendosi ipotizzare la cessione degli immobili secondo tali modalità semplificate), anche se non avente a oggetto beni o rapporti giuridici individuabili in blocco.

Tale novità consente quindi di applicare anche a singole cessioni il regime semplificato previsto dal suddetto art. 58 TUB, in virtù del quale una volta data notizia della cessione mediante iscrizione nel registro delle imprese e pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione.

Inoltre, nei confronti dei debitori ceduti, gli adempimenti pubblicitari predetti determinano il perfezionamento della cessione e la sua opponibilità a terzi così come indicato dall'articolo 1264 del codice civile.

Le somme ottenute nell'ambito della gestione di tali beni e diritti sono destinate in via esclusiva al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi dalla società di cartolarizzazione e al pagamento dei costi dell'operazione, e rappresentano inoltre patrimonio separato da quello delle ReoCo stesse cosicché su di esse non potranno essere esperite azioni da parte di creditori diversi dalla società di cartolarizzazione nell'interesse dei portatori dei titoli.

Già con la modifica del 2017, inoltre, era stato previsto che le società di cartolarizzazione possano concedere finanziamenti al fine di migliorare le prospettive di recupero dei crediti oggetto di cessione e favorire il ritorno *in bonis* del debitore ceduto; il d.l. 34/2019 introduce la previsione ulteriore per cui il finanziamento può essere concesso anche ad assuntori di passività dei debitori ceduti ovvero a soggetti con i quali i medesimi debitori hanno rapporti di controllo o di collegamento ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile.

Vengono, infine, previste diverse agevolazioni fiscali, quali l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, attualmente pari ad Euro 200, sugli atti e le operazioni inerenti il trasferimento in favore della ReoCo. Per il successivo trasferimento, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, della proprietà o di diritti reali, anche di garanzia, sui beni immobili acquistati dalle ReoCo in relazione all'operazione di cartolarizzazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in analoga misura fissa, a condizione che l'acquirente dichiari, nel relativo atto, che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto.

Se tale condizione non si realizza, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute dall'acquirente nella misura ordinaria, maggiorate di una sanzione amministrativa del 30 per cento, oltre agli interessi di mora.

Nel caso di cessione a soggetti che non svolgono attività d'impresa, invece, si applicheranno imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna, sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni per beneficiare dell'agevolazione prima casa.

Securitisations and benefits for the “ReoCo”

Law Decree 30 April 2019 no. 34 brought important innovations to the rules set in Italy by Law 130/1999 for securitisation.

Article 23 of the mentioned Law Decree, in addition to various fiscal reliefs, introduces certain provisions aimed at simplifying the management of NPLs also through “*en masse*” sales to special purpose vehicles authorised to fully or partially take over the original debt (real estate owned companies – “ReoCo”).

Law 96/2017 had already amended the law on securitisations, introducing a specific article allowing the setting up of ReoCos which are entitled to purchase, manage and enhance the value of the immovable assets and registered moveable assets as well as other assets granted as security for securitised credits.

The aim of the ReoCo is to avoid that the sale of mortgaged assets through insolvency or enforcement procedures, generates scarce or very low proceeds, and therefore ReoCos or the same securitisation vehicle (“**SPV**”) may purchase the assets in order to obtain their future enhancement of value, to the benefit of the securitisation vehicle. ReoCos and SPVs may for example take part in the mentioned procedures and request the assignment of the assets in case of lack of offers by third parties.

Following to the further amendments brought by Law Decree 34/2019, in case of assignment of credits qualifying as NPLs by banks and financial intermediaries, the transfer of the secured assets to the SPV or the ReoCo could be perfected also under the simplified rules of the “*en masse*” assignment pursuant to article 58 of Italian Consolidated Banking Act (even if they relate to single credit/assets and therefore in principle they do not fulfil the requirements for being eligible for “*en masse*” assignment).

In particular such rule provides that the assignment is notified to the relevant debtors through a registration in the Companies Register and publication in the official Italian journal (Gazzetta Ufficiale) to the effect that privileges and securities of any type created by any party in favour of the assignor will keep their ranking in favour of the assignee, with no need of additional formality or registration (and payment of relevant taxes/duties).

The amounts obtained by the SPV or the ReoCo by the management of such assets and rights can be used only for the repayment of the rights incorporated in the notes issued by the SPV and the costs of the transaction. They are also ring-fenced so that against them no actions could be started by creditors different from those of the securitisation vehicle.

Following the amendments of 2017, SPVs can also grant loans to facilitate recovery of the assigned credits and facilitate the restructuring of the debtor. Following to Law Decree 34/2019, loans can be granted also to third-parties which take over the liabilities of the debtors or to third-parties which are linked to the latter (controlled or affiliated companies).

Finally, Law Decree 34/2019 also introduced many fiscal reliefs, such as the application of fixed registration tax (currently limited to Euro 200), on all deeds and transactions related to the transfers of the assets to the ReoCo or the SPV. The subsequent transfer of the assets acquired by the ReoCos or SPV to parties involved in entrepreneurial activities, is also subject to the same registration tax of Euro 200, provided that the purchaser declares the intention to transfer them within the

next 5 years. Shall that not be the case, the purchaser will be forced to pay registration tax under ordinary criteria, increased of sanctions and default interests.

If the assets are instead sold to parties not involved in entrepreneurial activity, registration tax will be still limited to a fix amount of Euro 200, provided that the purchaser is an individual eligible to certain benefits (applicable for the "first domicile" housing regime).

Paolo Bonolis
Partner
paolo.bonolis@cms-aacs.com

Stefano Chirichigno
Partner
stefano.chirichigno@cms-aacs.com

Gianfabio Florio
Senior Associate
gianfabio.florio@cms-aacs.com

Le opinioni ed informazioni contenute nella presente Newsletter hanno carattere esclusivamente divulgativo. Esse pertanto non possono considerarsi sufficienti ad adottare decisioni operative o l'assunzione di impegni di qualsiasi natura, né rappresentano l'espressione di un parere professionale. La Newsletter è proprietà di CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni.

The views and opinions expressed in CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter are meant to stimulate thought and discussion. They relate to circumstances prevailing at the date of its original publication and may not have been updated to reflect subsequent developments. CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter does not intend to constitute legal or professional advice. CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni's Newsletter is CMS property.

CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni è membro di CMS, organizzazione internazionale di studi legali e tributari indipendenti.

Uffici CMS: Aberdeen, Algeri, Amburgo, Amsterdam, Anversa, Barcellona, Belgrado, Berlino, Bogotá, Bratislava, Bristol, Bruxelles, Bucarest, Budapest, Casablanca, Città del Messico, Colonia, Dubai, Düsseldorf, Edimburgo, Francoforte, Funchal, Ginevra, Glasgow, Hong Kong, Istanbul, Kiev, Lima, Lione, Lipsia, Lisbona, Londra, Luanda, Lubiana, Lussemburgo, Madrid, Manchester, Milano, Monaco, Monaco di Baviera, Mosca, Muscat, Parigi, Pechino, Podgorica, Poznan, Praga, Reading, Riad, Rio de Janeiro, Roma, Santiago del Cile, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapore, Siviglia, Skopje, Sofia, Stoccarda, Strasburgo, Tirana, Utrecht, Varsavia, Vienna, Zagabria e Zurigo.

cms.law

Se non desiderate ricevere in futuro questa email [Cliccare qui](#)

If you do not wish to receive any future e-mails [Click here](#)