

Le misure contenute nel dl di riforma delle Bcc. Al via il repulisti delle sofferenze

Più slancio alle vendite all'asta

Imposta di registro fissa, ma l'immobile va rivenduto

Pagina a cura
DI ANTONIO CICCIA
MESSINA

Dare la stura alle vendite giudiziarie immobiliari, sbloccando un mercato asfittico. È l'obiettivo di una delle misure contenute nel decreto legge n. 18/2016, pubblicato sulla G.U. n. 37 del 15 febbraio 2016, che si occupa in gran parte di riforma delle Banche di credito cooperativo (Bcc) e di garanzie statali per lo smobilizzo dei crediti bancari in sofferenza. L'intervento di pronto impatto è quello relativo alla tassazione agevolata sulle case vendute all'asta. Ha un carattere strutturale l'intervento sui requisiti del credito cooperativo (più patrimonializzazione e più solidità attraverso lo strumento del gruppo). Ha una finalità emergenziale, invece, l'intervento per ripulire il sistema bancario dei crediti in sofferenza (smobilizzo con garanzia onerosa statale).

Vendite immobiliari. Il decreto legge prevede, per il 2016, una secca riduzione dell'imposta di registro che deve essere versata nella misura fissa di 200 euro (anziché del 9% per valore di assegnazione). Si assoggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura

fissa di 200 euro ciascuno degli atti di trasferimento dei beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare regolata dal codice di procedura civile, oppure emessi nell'ambito di una procedura di fallimento. L'agevolazione è fruibile a condizione che l'immobile sia rivenduto nei due anni successivi. La norma ha la finalità di sbloccare il trasferimento degli immobili in sede di vendita giudiziaria, così come in caso di assegnazione degli immobili stessi ai creditori, qualora gli acquirenti rivendano tali immobili, agli acquirenti finali che pagano nuovamente un'imposta di registro proporzionale del 9% (o del 2% se hanno i requisiti per le agevolazioni cosiddette «prima casa»). In sostanza si cerca di smuovere il mercato delle vendite «all'asta», con un beneficio fiscale. Lo stato, che investe 220 milioni di minor gettito, scommette sul fatto di incassare comunque l'imposta per effetto del doppio trasferimento. Peraltro se non si realizza la condizione del ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora. Dalla scadenza del bien-

nio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria. Per il beneficio è fissata la scadenza del 31 dicembre 2016.

Garanzia per smobilizzo crediti in sofferenza. Repulisti dei crediti bancari in sofferenza. Si tratta di quei crediti che le banche non riescono a recuperare e che pesano sui bilanci. In sostanza i crediti in sofferenza vengono ceduti a una società, che emette titoli e li vende sul mercato. Si trasforma un credito in sofferenza in una operazione di investimento, anche se qualche investitore ci rimetterà. Certo con gli incassi dei crediti si pagano interessi e si rimborsa il capitale. I titoli emessi, però, sono di diversi tipi, cui corrisponde un diverso rischio. L'operazione deve prevedere, infatti, l'emissione di almeno due classi di titoli, delle quali una (la junior) è subordinata all'altra (la senior): i detentori dei titoli junior non potranno ricevere né il pagamento degli interessi né il rimborso del capitale fino a quando i detentori dei titoli senior non saranno stati integralmente ripagati. La garanzia può essere rilasciata solo a favore dei detentori di titoli senior. Può

essere prevista l'emissione di una classe intermedia (mezzanine), anche questa priva della garanzia dello Stato. Il decreto legge 18/2016 avvia un regime di garanzia, che durerà 18 mesi, sulle passività emesse nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione realizzate a fronte della cessione da parte di banche italiane di portafogli di crediti pecuniari qualificati come sofferenze. L'obiettivo dell'intervento è favorire lo sviluppo del mercato italiano dei nonperforming loans (prestiti non performanti), facilitando l'accesso di investitori con orizzonte di medio-lungo periodo e contribuendo a ridurre le forbice di prezzo tra chi vende e chi compra crediti deteriorati. La garanzia sarà onerosa e il prezzo della garanzia è costruito prendendo come riferimento i prezzi dei credit default swap di società italiane con un rating corrispondente a quello dei titoli garantiti. La garanzia dello stato potrà essere concessa, però, solo a particolari titoli (definiti titoli della classe senior) e purché questi abbiano previamente ottenuto un livello di rating da una agenzia riconosciuta dalla Bce corrispondente a un investment grade. La garanzia diviene efficace quando la banca abbia venduto più del 50% dei titoli appartenenti alla categoria junior.

Gli incentivi per la vendita all'asta

Agevolazione	Imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna gli atti di trasferimento dei beni immobili emessi nell'ambito di una espropriazione immobiliare o in un fallimento
Condizione	Ritrasferimento dell'immobile nei due anni successivi
Effetti	In mancanza di ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora.
Scadenza	Le disposizioni hanno effetto per gli atti emessi dal 15 febbraio 2016 fino al 31 dicembre 2016

Le Banche di credito cooperativo devono fare gruppo

Obbligo per le Banche di credito cooperativo (Bcc) di aderire a un gruppo bancario cooperativo che abbia come capogruppo una società per azioni con un patrimonio non inferiore a un miliardo di euro. È quanto prevede il decreto legge 18/2016, che subordina all'adesione a un gruppo bancario il rilascio, da parte della Banca d'Italia, dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività bancaria in forma di banca di credito cooperativo.

La società capogruppo svolgerà attività di direzione e di coordinamento sulle Bcc in base ad accordi contrat-

tuali chiamati «contratti di coesione». Il contratto di coesione indica disciplina e poteri della capogruppo sulla singola banca. I poteri saranno più o meno stringenti a seconda del grado di rischiosità della singola banca misurato sulla base di parametri oggettivamente individuati.

La capogruppo potrà sottoscrivere azioni di finanziamento (art. 2526 c.c.) per contribuire al rafforzamento patrimoniale delle Bcc, anche in situazioni diverse dall'inadeguatezza patrimoniale o dall'amministrazione straordinaria. Per regolare le ricadute operative

immediate il decreto detta alcune disposizioni transitorie. In particolare la banca che intende assumere il ruolo di capogruppo dovrà trasmettere la relativa comunicazione alla Banca d'Italia entro 18 mesi, che decorreranno dalla data di entrata in vigore delle disposizioni di attuazione che la stessa Banca d'Italia dovrà adottare. Il contratto di coesione sarà stipulato entro 90 giorni dalla conclusione degli accertamenti di Banca d'Italia. Il periodo transitorio durerà 60 mesi dall'entrata in vigore della legge per l'adeguamento da parte delle Bcc al nuovo numero

minimo di soci. Secondo le nuove regole la maggioranza del capitale della capogruppo è detenuta dalle Bcc del gruppo. Il resto del capitale potrà essere detenuto da soggetti omologhi (gruppi cooperativi bancari europei, fondazioni) o destinato al mercato dei capitali. Viene mantenuta la regola del voto capitaro. Al fine di favorire la patrimonializzazione delle singole Bcc è stato elevato il limite massimo dell'investimento in azioni di una banca di credito cooperativo e il numero minimo dei soci. Se la Bcc non intende aderire a un gruppo bancario, potrà farlo a condizione che abbia riserve di una entità consistente (almeno 200 milioni) e versi un'imposta straordinaria del 20% sulle stesse riserve. Non può però continuare a operare come banca di credito cooperativo e deve deliberare la sua trasformazione in spa. In alternativa è prevista la liquidazione.

In sintesi

Obiettivi	Confermare il ruolo delle Bcc come banche cooperative delle comunità e dei territori
	Migliorare la qualità della governance e semplificare l'organizzazione interna
	Assicurare una più efficiente allocazione delle risorse all'interno del sistema
	Garantire l'unità del sistema per accrescere la competitività e la stabilità nel medio-lungo periodo
Strumenti	Obbligo per le bcc di aderire a un gruppo bancario cooperativo che abbia come capogruppo una società per azioni con un patrimonio non inferiore a 1 miliardo di euro
	La società capogruppo svolge attività di direzione e di coordinamento sulle bcc in base ad accordi contrattuali chiamati «contratti di coesione»
	Maggioranza del capitale della capogruppo è detenuto dalle bcc del gruppo
	Consentire il tempestivo reperimento di capitale in caso di tensioni patrimoniali, anche attraverso l'accesso di capitali esterni al mondo cooperativo

