

Scudo fiscale. I chiarimenti dalla circolare delle Entrate sull'applicazione della sanatoria ai fabbricati detenuti all'estero

Immobili con valore variabile

Scelta in dichiarazione tra il costo di acquisto e quello indicato nella perizia

Luca Miele

La detenzione di immobili all'estero e la possibilità di aderire allo scudo fiscale è uno dei temi più "gettonati" tra gli operatori, i cui dubbi riguardano soprattutto i presupposti della regolarizzazione (o del rimpatrio giuridico).

In particolare, per esempio, le domande riguardano gli immobili tenuti a disposizione in Paesi che non li tassano (Francia, Germania, eccetera). In quest'ipotesi, quando risulta violata la normativa sul monitoraggio fiscale cosa costituisce condizione di accesso allo scudo?

È ormai chiaro, in quanto più volte ribadito dall'agenzia delle Entrate, che in caso di immobili non locati e tenuti a disposizione del contribuente in un Paese che non li assoggetta a tassazione ai fini delle imposte sui redditi e che, quindi, non sono imponibili neanche in Italia in base all'articolo 70, comma 2, del Tuir - l'obbligo di dichiarazione nel modulo RW, sino al 2008, è escluso poiché l'immobile non è in concreto produttivo di redditi imponibili in Italia nell'anno in cui è tenuto a disposizione.

Il punto su cui si discute è se tale presupposto, invece, sussista nel caso in cui lo stesso immo-

bile è stato acquistato con bonifici effettuati regolarmente da un intermediario italiano. Si ritiene che anche in questo caso la risposta debba essere negativa poiché questi flussi finanziari non andavano indicati nella sezione III del quadro RW in quanto relativi a beni che non vanno segnalati nella Sezione II. Sul punto la circolare 54/2002 sembra chiara e tale documento dell'Agenzia è richiamato dalla recente circola-

SECONDO L'AGENZIA

Per le attività non finanziarie il prezzo fiscalmente riconosciuto è quello del momento dell'acquisizione

re n. 43/2009 come prassi che è tuttora applicabile alla nuova versione dello scudo.

Discorso diverso va fatto se per acquistare l'immobile è stata violata la normativa sul trasporto al seguito: è il caso in cui è esportato denaro non producendo la dichiarazione doganale e ho costituito la provvista all'estero acquistando l'immobile. In questo caso, si è comunque violata la norma sul monito-

raggio e si può aderire alla emergenza degli immobili, anche di quelli non tassati all'estero.

Verificata la possibilità di aderire allo scudo, occorre chiedersi quale valore dell'immobile indicare nella dichiarazione riservata. La risposta si trova nella circolare n. 43 che, al paragrafo 8, afferma: «Con riferimento alle attività diverse da quelle finanziarie, è necessario che il valore del bene da indicare nella dichiarazione riservata sia quello compreso tra il costo di acquisto documentato e quello risultante da un'apposita perizia di stima». L'eventuale perizia non va allegata alla dichiarazione riservata, ma conservata dal contribuente. Il valore indicato nella dichiarazione costituisce la base imponibile per il pagamento del 5% e lo scudo da futuri accertamenti. Aspetto diverso è quello del costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile "scudato".

La circolare n. 42 afferma, in linea con la prassi amministrativa precedente e con il comma 5-bis dell'articolo 14 del Dl 350/2001, che il costo fiscalmente riconosciuto di un'attività finanziaria è dato dal costo di acquisto ovvero, in assenza della documentazione di questo costo, da un valore attestato da una dichiarazio-

SPECIALE ONLINE



TUTTO SULLO SCUDO Circolari, analisi ed Esperto risponde

Il dossier sullo scudo fiscale pubblicato sul sito del Sole 24 Ore contiene il testo e gli approfondimenti sulla circolare con le istruzioni dell'agenzia delle Entrate. Online è anche disponibile il testo della circolare del ministero dell'Economia sull'operatività dello scudo fiscale ai fini antiriciclaggio. Spazio anche all'«Esperto risponde»: ai vostri quesiti risponderanno gli esperti del Sole e le domande e le risposte saranno pubblicate sul giornale. Per chi vuole approfondire le linee portanti dello scudo, è ancora in edicola la Guida cartacea sullo scudo fiscale (a 4,90 euro più il prezzo del quotidiano)

ne sostitutiva nella quale si specificò il costo fiscale che si intende attribuire alle attività finanziarie fatte emergere o, in alternativa, l'importo indicato nella dichiarazione riservata.

Ma tale orientamento non è applicabile anche alle attività non finanziarie e, quindi, agli immobili. Sin dalla prima versione dello scudo, ci si è chiesti se fosse possibile, in assenza del costo di acquisto documentato, attribuire al bene patrimoniale un costo fiscale pari al valore indicato in dichiarazione riservata. Tale eventualità oggi è decisamente negata in quanto la Circolare 43, alla fine del paragrafo 12, afferma: «Per la determinazione dei redditi diversi derivanti dalle attività rimpatriate diverse da quelle finanziarie, non potendosi applicare la disposizione speciale contenuta nel comma 5-bis dell'articolo 14 del decreto legge n. 350 del 2001, si rendono applicabili gli ordinari criteri di determinazione dei redditi stabiliti dal Tuir». In sostanza, per un'attività non finanziaria, il costo fiscalmente riconosciuto è dato sempre e solo dal costo di acquisto, indipendentemente da quanto indicato nella dichiarazione riservata.

«Scudi» d'altri Oggi chiude l'operazione negli Usa

Negli Usa scade oggi il termine per l'autodenuncia di conti all'estero.

Per i contribuenti americani il 15 ottobre è, infatti, l'ultimo giorno utile per segnalare al fisco le posizioni non regolari, usufruendo di "sconti" per le ammende. In concreto, chi ha aderito all'iniziativa ha dovuto pagare una multa di molto inferiore a quella che avrebbe subito nel caso in cui fosse stato scoperto dall'amministrazione statunitense: tra il 5% ed il 20%, contro il 50 per cento normalmente applicato.

Inoltre, chi ha scelto di sfruttare lo "scudo" Usa non andrà incontro al rischio di conseguenze di tipo penale.

L'autodenuncia riguardava in particolare i conti offshore nei cosiddetti paradisi fiscali. L'iniziativa del fisco Usa è salita alla ribalta della cronaca nei mesi scorsi, in coincidenza con la vertenza tra le autorità americane e quelle svizzere, in riferimento alla consegna da parte della banca Ubs di nomi di clienti Usa indiziati di frode o evasione fiscale.

L'accordo tra Berna e Washington prevede la consegna nei prossimi mesi di 4.450 nominativi. Bisognerà vedere ora quanti tra questi hanno nel frattempo aderito all'autodenuncia.

Secondo indiscrezioni raccolte dalla stampa Usa, sarebbero 4 mila i clienti di molte banche svizzere (e quindi non solo di Ubs) che avrebbero nel complesso aderito all'iniziativa del fisco a stelle e strisce.

L. Te.

Il caso. Il regime speciale

L'eccezione italiana è sempre Campione

Lino Terlizzi
LUGANO

Campione d'Italia si conferma ancora una volta come l'eccezione concordata alla regola. Enclave italiana in territorio elvetico, la cittadina gode da sempre di uno status particolare, che le consente ora di evitare in buona misura lo scudo fiscale. Con i suoi 2,6 km quadrati di territorio e con i suoi circa 2.200 residenti, Campione vive in larga parte dei suoi legami con la Svizzera, tanto che la moneta è il franco, la rete telefonica è di Swisscom, la Posta elvetica convive con quella italiana, le targhe delle auto sono svizzere. E

molti dei residenti, naturalmente, lavorano in Svizzera o hanno comunque rapporti economici con la sponda elvetica del lago di Lugano.

Famosa anche per il suo Casinò, Campione è in realtà un avamposto italiano che vive con meccanismi ampiamente svizzeri. In questo quadro parti-

IL MECCANISMO

Nessun obbligo di aderire per i redditi di lavoro, le pensioni e le entrate legate ad attività svolte nella Confederazione

colare, l'enclave ha avuto in passato regole valutarie e fiscali molto diverse dal resto d'Italia. E adesso, come recita la circolare diffusa nei giorni scorsi, resta in larga parte fuori dallo scudo. Non ci sarà, infatti, monitoraggio fiscale italiano per i campioni che hanno depositi in Svizzera, almeno per quel che riguarda i redditi da lavoro, le pensioni e i redditi comunque collegabili ad attività lavorative nella Confederazione.

Diverso è il discorso per quel che concerne gli investimenti finanziari, gli immobili, i preziosi, le opere d'arte, che dovrebbero ricadere nell'ambi-

to del monitoraggio e dunque dello scudo fiscale. Ma tra gli esperti ci si chiede se sarà nel concreto possibile tracciare una linea chiara tra redditi da lavoro e investimenti finanziari. Si vedrà. Resta comunque il fatto che i redditi legati alle attività in Svizzera sono ovviamente importanti e per questi non ci sarà bisogno di scudare.

Un altro capitolo, di diversa impostazione, è invece quello dei frontalieri. Gli italiani che ogni giorno varcano la frontiera per andare a lavorare in Svizzera, e che non risiedono a Campione ma a Como, Varese e così via, rientrano nell'ambi-

to del monitoraggio e dello scudo. Nel caso abbiano depositi non dichiarati in Svizzera, hanno ora la scelta del rimpatrio dei beni. Nel complesso, i frontalieri italiani che lavorano nella Confederazione sono attualmente circa 44 mila.

Tornando a Campione d'Italia, bisogna dire che l'esclusione dal monitoraggio e dallo scudo cade nei tempi giusti, cioè alla vigilia del convegno internazionale sull'esperienza europea delle enclaves (o enclaves), che si terrà qui il 20 ottobre. La beigaolandese Baarle, la tedesca-svizzera Büsingen, la spagnola-francese Llívia si confronteranno con Campione. Tra i temi probabili: come mantenere i propri status particolari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA