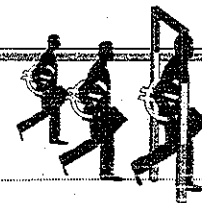


Rientro dei capitali LE CASE OLTRE FRONTIERA

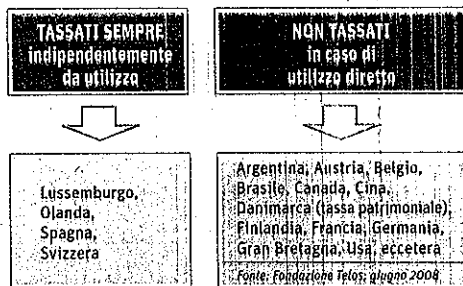


Variabili. Sì alla sanatoria se c'è infrazione del monitoraggio fiscale Svizzera, Montecarlo, San Marino. Vendita o rimpatrio giuridico

Procedure in sintesi

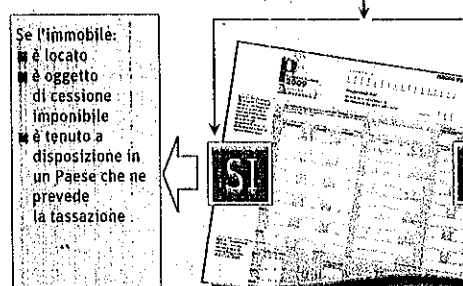
1 CHITASSA E CHI NO

Regime fiscale degli immobili all'estero



2 LE REGOLE PER UNICO

Modalità di ricorso alla Unico RW

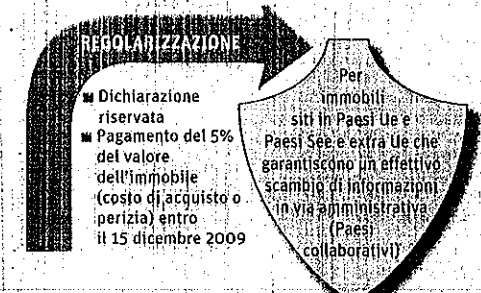


3 LE CONDIZIONI PER LO SCUDO

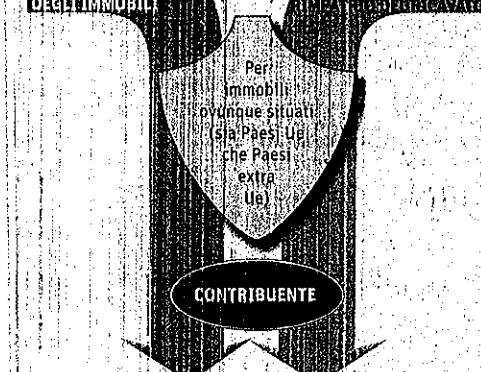
Si deve compilare RW?



4 MODALITÀ DI EMERSIONE DEGLI IMMOBILI ALL'ESTERO



5 RIMPATRIO GIURIDICO DEGLI IMMOBILI



- La società conferitaria non deve risultare intestataria di altri beni
- Il soggetto che effettua l'operazione di rimpatrio deve essere il proprietario delle attività conferite

Doppia via per l'immobile

Regolarizzazione possibile solo con i paesi collaborativi come quelli Ue

Luca Miele
Periodo "intenso" per chi ha una casa oltre frontiera. La detenzione di un immobile all'estero è infatti uno dei casi per i quali più frequentemente ci si pone la domanda: posso o non posso aderire allo scudo fiscale? E se sì in che forma? La risposta dipende da alcune variabili: cerchiamo di risolvere i quesiti più frequenti.

La modalità tipica per far emergere l'immobile è quella della regolarizzazione per accedere alla quale occorre porsi la domanda: ho violato la normativa sul monitoraggio fiscale? In pratica, dovevo compilare il quadro RW di Unico e non l'ho fatto? Solo in questo caso, infatti, si può accedere allo scudo fiscale.

La normativa sul monitoraggio viene violata, in prima analisi, se non ho indicato nella sezione II del quadro RW della dichiarazione un immobile che produce reddito di fonte estera imponibile in Italia.

poiché l'immobile non produce redditi imponibili in Italia nell'anno in cui è tenuto a disposizione. Quindi, se ho un immobile non locato in Francia (Germania, Portogallo e così via), lo stesso non andava indicato nel quadro RW poiché in quel paese non è tassato con imposte sui redditi sulla base di un reddito figurativo: pertanto, non c'è il presupposto per lo scudo fiscale.

Niente scudo neppure nel caso in cui l'immobile tenuto a disposizione sia stato acquistato con bonifici effettuati regolarmente da una banca italiana. Questi flussi finanziari non vanno infatti indicati nella sezione III del quadro RW tutte le volte che riguardano beni che non vanno se-

gnalati nella Sezione II come, appunto, nel caso di immobili tenuti a disposizione in Paesi che non li tassano.

I casi inclusi

Lo scudo può scattare mediante regolarizzazione in quattro ipotesi.

Se per comprare l'immobile è stata violata la normativa sul trasporto di denaro senza produrre l'apposita dichiarazione doganale (prevista per le somme superiori a 10 mila euro) e, con quei soldi, ho poi acquistato l'immobile. Qui si è violata la normativa sul monitoraggio e si può, dunque, aderire alla regolarizzazione degli immobili, an-

che di quelli tenuti a disposizione e non tassati all'estero.

Quando - sempreché non sia stato compilato correttamente il quadro RW - gli immobili sono tenuti a disposizione in un paese che li assoggetta a tassazione (ad esempio la Spagna).

Se il possessore ha posto in essere comportamenti che producono un reddito imponibile in Italia. In particolare: a) ha dato l'immobile in affitto; b) ha venduto l'immobile realizzando plusvalenze imponibili.

L'adesione alla regolarizzazione è possibile anche quando si è violata la normativa sul monitoraggio fiscale pur avendo assoggettato a tassazione in Italia i redditi dell'immobile. Ad

esempio, non si è indicata nel quadro RW un'abitazione estera data in locazione e si è, tuttavia, dichiarato il relativo canone nel quadro RI di Unico.

Le altre procedure

La regolarizzazione, tuttavia non è sempre possibile. È permessa solo se l'immobile è localizzato in un paese «collaborativo», cioè nella Ue, in Norvegia e Islanda e negli altri paesi extra-europei che garantiscono lo scambio di informazioni (si veda la tabella qui sotto).

Non sono collaborativi, ad esempio, la Svizzera, Montecarlo e San Marino e, quindi, la detenzione di un immobile in questi paesi non può essere regolarizzata. In questi casi, si devono «sondare» vie alternative alla regolarizzazione: e cioè:

a) vendere il bene e procedere poi allo scudo del denaro ricavato dalla vendita;

b) conferire l'immobile a una società estera e poi rimpatriare le quote di questa società (cosiddetto «rimpatrio giuridico»), avendo l'avvertenza che il socio che effettua il rimpatrio della partecipazione sia lo stesso proprietario dell'immobile e che il patrimonio della società costituita nel paese in cui c'è l'immobile sia composto esclusivamente dall'immobile stesso.

La lista dei «buoni»

Elenco dei paesi collaborativi (che scambiano informazioni con l'Italia): è possibile la regolarizzazione

1 Australia	10 Finlandia	19 Lussemburgo	28 Repubblica Ceca
2 Austria	11 Francia	20 Malta	29 Romania
3 Belgio	12 Germania	21 Messico	30 Slovacchia
4 Bulgaria	13 Giappone	22 Norvegia	31 Slovenia
5 Canada	14 Grecia	23 Nuova Zelanda	32 Spagna
6 Cipro	15 Irlanda	24 Paesi Bassi	33 Stati Uniti
7 Corea del Sud	16 Islanda	25 Polonia	34 Svezia
8 Danimarca	17 Lettonia	26 Portogallo	35 Turchia
9 Estonia	18 Lituania	27 Regno Unito	36 Ungheria

I paradossi delle nuove regole

Il quadro Rw mette in crisi l'immigrato

di Raffaele Rizzardi

Gli immigrati «inciampano» nello scudo fiscale. Sembra un paradosso ma è proprio così. Colpa delle regole per la dichiarazione degli immobili all'estero così come modificate dalla circolare delle Entrate n. 43/E/2009 che - spazzando via l'ambiguità sull'indicazione (o meno) degli stessi in Unico -

stabilisce un obbligo universale a partire dal prossimo modello. Tradotto in pratica questo significa che tutti i proprietari - indipendentemente dal tipo di dichiarazione che presentano (Unico, Cud o 730) - dovranno segnalare nel quadro RW 2010, sezione II, il possesso di un qualsiasi immobile all'estero; con la conseguenza che anche il relativo trasferimento di fondi

oltre i 10 mila euro all'anno dovrà essere comunicato nella sezione III. La modifica interpretativa, tuttavia, interesserà solo in piccola misura gli italiani con «mattoni» all'estero, mentre ben di più sono gli stranieri che lavorano in Italia proprio per mandare i risparmi alla famiglia lontana, anche per acquistare o costruire una casa. O che comunque ne hanno una di

proprietà al proprio paese di valore anche modesto, ma facilmente superiore a 10 mila euro. Gli immigrati - è vero - continueranno a non avere obblighi tributari, se il loro solo reddito in Italia è quello di lavoro dipendente certificato dal modello Cud. L'emersione della casa oltre frontiera non determina di per sé un prelievo fiscale, in quanto il nostro ordinamento ne azzera il reddito virtuale con una deduzione di pari importo. Bisognerà però fare una

campagna di informazione per avvertire gli stranieri del nuovo obbligo di compilazione del modello RW. L'aumento delle sanzioni e la punizione con la confisca del bene (e come mai avverrà in uno stato straniero?) sono deterrenti sproporzionati, però esistono. Più realisticamente la norma andrebbe modificata, esonerando dal monitoraggio valutario l'abitazione principale della famiglia dell'immigrato o quella tenuta a disposizione per quando torna a casa.

Il costo o la perizia decidono il valore

Valeria Russo
Una volta verificata la possibilità di aderire allo scudo fiscale tramite la regolarizzazione, occorre chiedersi qual è il valore dell'immobile da indicare nella dichiarazione riservata.

La risposta si trova nella circolare delle Entrate n. 43/E/2009 secondo la quale «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 la protezione da futuri accertamenti.

Un altro aspetto è quello del costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile «scudato», cioè del valore di cui il fisco terrà conto per verificare, in caso di cessione del bene, le eventuali plusvalenze.

La citata circolare n. 43/E/2009 afferma, in linea con la prassi amministrativa precedente e con la normativa primaria, che il costo fiscalmente riconosciuto di un'attività finanziaria è dato dal costo di acquisto, quando si ha la relativa documentazione. Se i documenti non ci sono, il contribuente può, in alternativa: 1) rendere all'intermediario al quale va consegnata la dichiarazione riservata una dichiarazione sostitutiva (della documentazione di acquisto), nella quale si specifica il costo fiscalmente riconosciuto che si intende attribuire alle attività finanziarie fatte emergere; 2) scegliere come costo fiscalmente riconosciuto il valore indicato nella dichiarazione riservata; in questo caso va barrata un'apposita casella del modello.

Questa prassi, però, non è estensibile 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 nella dichiarazione riservata. La circolare stessa (al paragrafo 12) esclude questa possibilità, con la conseguenza che il costo fiscalmente riconosciuto di un immobile è dato sempre e solo dal costo di acquisto, indipendentemente da quanto indicato nella dichiarazione riservata.