

VOLUNTARY DISCLOSURE, LE RISPOSTE DEGLI ESPERTI

Immobile in Svizzera

Ho un immobile in Svizzera dal 2009 che ho acquistato subito affittato. La voluntary disclosure riguarda anche me? Che documenti devo produrre?

M.P.

Risponde Stefano Loconte

L'obiettivo della voluntary disclosure è quello di far emergere e rientrare i capitali detenuti illecitamente all'estero. Tra gli asset regolarizzabili, oltre i conti correnti, le polizze assicurative, i trust, i fondi comuni, il deposito di metalli preziosi e le partecipazioni, figurano anche gli immobili situati all'estero, nonché i diritti reali immobiliari o quote di essi. Per tale ragione, il contribuente che intende regolarizzare la propria posizione con il fisco riguardo i propri asset immobiliari, dovrà aver cura di mostrare all'Agenzia delle entrate tutta la documentazione relativa agli immobili (atti d'acquisto e di vendita, eventuali documenti che comprovino i canoni di locazione ricevuti, eventuali imposte pagate all'estero sull'immobile etc). Inoltre, nel caso in cui l'immobile sia stato acquistato in periodi di imposta ancora passibili di accertamento, il contribuente dovrà dimostrare anche la provenienza delle provviste mediante le quali ha finanziato l'acquisto. Se infine l'immobile è stato messo a reddito in periodi di imposta ancora accertabili, dovranno essere regolarizzati anche i conti sui quali sono confluiti tali redditi.

Idue monolocali in Francia

Un soggetto aveva comprato in anni non più accertabili due piccoli monolocali in Francia di cui uno utilizzato direttamente e l'altro dato in locazione. Nel 2012 uno dei due immobili è stato venduto mentre il secondo, pur se in vendita, è ancora di proprietà. Lo stesso soggetto, che dichiara regolarmente in Francia le proprietà, detiene anche un conto corrente dove vengono accreditati gli eventuali canoni e pagate le relative tasse. Considerato che gli acquisti sono avvenuti per entrambi i beni in anni non più accertabili, la voluntary cosa dovrebbe riguardare?

Quali documenti dovranno essere prodotti?

M.M.

Risponde Stefano Loconte

Lo spettro dei beni regolarizzabili con la voluntary disclosure è molto ampio e la procedura è principalmente volta all'emersione e alla regolarizzazione degli asset detenuti all'estero, per i contribuenti che ivi detengono patrimoni finanziari o immobiliari. Ebbene, la fattispecie posta alla nostra attenzione analizza il caso pratico di immobili siti in Francia che, come è noto, rientra tra i paesi White list (quelli inclusi nella lista di cui all'articolo 168-bis, comma 1, del Tuir, nonché quelli che prevedono un adeguato scambio di informazioni con l'Italia) e sembrerebbe far emergere la violazione degli obblighi di dichiarazione di cui all'articolo 4 del dlgs 167/90 (monitoraggio fiscale) sia delle unità immobiliari che dei redditi che ne scaturiscono. A questo punto, per quanto concerne il quadro RW, è necessaria una distinzione tra il regime applicabile fino al 2008 (Unico 2009) e quello che l'ha sostituito, a partire dal periodo d'imposta 2009. Nel primo caso dovranno essere esposti nell'istanza gli immobili esteri non dichiarati solo se nel periodo di riferimento producevano redditi imponibili in Italia (ad esempio, canoni di locazione o cessione imponibile in Italia) o nel caso in cui anche se tenuti a disposizione, fossero soggetti a tassazione in Francia. A partire dall'anno d'imposta 2009 (Unico 2010), invece, il nuovo regime sta-tuise che gli immobili siano indicati nel quadro RW anche se nel periodo d'imposta di riferimento non abbiano in concreto prodotto redditi imponibili in Italia, essendo sufficiente la sussistenza di una capacità produttiva di redditi anche solo astratta o potenziale (dovendo quindi segnalare anche gli immobili solo tenuti a disposizione). Per quel che concerne, infine, la documentazione da approntare per il buon esito della Collaborazione, il contribuente dovrà aver cura di mostrare all'Agenzia delle entrate tutta la documentazione relativa agli immobili (eventuali documenti che comprovino i canoni di locazione ricevuti, eventuali imposte pagate all'estero sull'immobile ecc.) e ai conti correnti, nonché l'intera documentazione relativa alla totalità del patrimonio del soggetto che aderisce (anche per quanto concerne le

consistenze non connesse con il patrimonio detenuto all'estero) per le annualità ancora accertabili.

Il c/c in comproprietà

In caso di conto corrente estero detenuto in comproprietà dal padre e dalla madre e con la presenza della figlia con delega sul conto, è possibile dividere per 3 la quota singola dovuta ai fini sanzionatori ai sensi della Vd?

D.L.

Risponde Stefano Loconte

Aderendo alla procedura di voluntary disclosure i soggetti che autodenunciandosi faranno emergere i capitali detenuti all'estero, in precedenza non dichiarati, potranno sanare la propria posizione.

Obbligati alla compilazione del quadro RW sono oltre ai titolari delle attività estere anche coloro che hanno la disponibilità o la possibilità di movimentazione delle medesime attività.

Dunque anche i soggetti delegati (con delega al prelievo) di un conto corrente estero sono obbligati alla compilazione del quadro RW, tranne nell'ipotesi di mera delega a operare per conto dell'istituzionario (come accade, ad esempio, per gli amministratori di società).

Conseguentemente, se la figlia non è in possesso di una delega al prelievo non aveva l'obbligo di compilazione del quadro RW in relazione al conto dei genitori. In questo caso, la sanzione sarà quindi ripartita equamente solo tra i coistitutori del conto, ossia padre e madre.

Viceversa, se la figlia è titolare di una delega al prelievo si ritiene che la sanzione sarà unica e a carico in quote uguali di padre, madre e figlia. Sul punto, tuttavia, sarebbe auspicabile un intervento chiarificatore dell'Agenzia delle entrate.

I LETTORI POSSONO INVIARE
I PROPRI QUESITI SU: WWW.ITALIAOCCL.IT/VOLUNTARY

Sponsorizzato da UBS Italia
www.ubs.com/voluntary