

ATTIVI IMMOBILIARI E VOLUNTARY DISCLOSURE. A cura di Stefano Loconte, Managing Partner di Loconte & Partners

[stampa](#) | [chiudi](#)

26 Maggio 2015 Scritto da: Redazione



Attraverso la procedura di voluntary disclosure i contribuenti che si qualificano fiscalmente residenti in Italia devono regolarizzare, con riferimento alle annualità ancora accertabili, le attività finanziarie e patrimoniali detenute all'estero in violazione delle

norme sul monitoraggio fiscale.

Con particolare riferimento ai beni immobili all'estero, la normativa di cui al D.L. 167/90 prevede l'obbligo dichiarativo per persone fisiche, società semplici e altri enti non commerciali fiscalmente residenti in Italia, che detengono il bene sia titolo di proprietà che di altro diritto reale (ad esempio nuda proprietà o usufrutto), oltre che per il tramite di fiduciarie estere e di soggetti interposti residenti all'estero.

Invero, fino al periodo d'imposta 2008 (Modello Unico 2009), l'obbligo di indicazione nel Quadro RW della dichiarazione dei redditi degli immobili detenuti all'estero sussisteva solamente nei casi in cui i suddetti immobili erano produttivi, nel periodo d'imposta di riferimento, di reddito imponibile in Italia. E' questo il caso di un immobile detenuto all'estero e concesso in locazione ovvero in caso in cui l'immobile era stato oggetto di cessione imponibile in Italia.

Con la Circolare 43/E del 10 ottobre 2009, l'Agenzia delle Entrate ha, invece, esteso gli obblighi di compilazione del Quadro RW del Modello Unico, prevedendo che il valore degli immobili all'estero deve essere dichiarato anche nel caso in cui essi non abbiano prodotto redditi imponibili in Italia. Ciò che rileva, infatti, è la capacità «astratta o potenziale» del bene di produrre reddito, prescindendo quindi dall'effettiva produzione.

Ciò premesso, in ordine agli obblighi dichiarativi, va rilevato che anche la

disciplina relativa ai criteri di valorizzazione degli immobili all'estero ha subito, nel corso degli ultimi anni, alcune modifiche.

Fino al periodo d'imposta 2013, infatti, il valore di riferimento era costituito dal "costo storico" di acquisto dell'immobile, così come risultava dall'atto d'acquisto, incrementato di eventuali oneri accessori (con esclusione degli interessi passivi), ovvero il costo complessivamente sostenuto per l'acquisto di diritti reali diversi dalla proprietà.

A partire, invece, dal periodo d'imposta 2013 (Modello Unico 2014), i criteri di valorizzazione degli immobili ai fini del monitoraggio fiscale coincidono con quelli previsti dalla disciplina Ivie. Infatti, con riferimento agli immobili ubicati in un Paese Ue o See collaborativi occorre far riferimento al valore catastale determinato secondo le disposizioni dello Stato estero o, in mancanza, al costo dell'immobile risultante dall'atto di acquisto o al valore di mercato dello stesso.

Diversamente, in caso di immobili extra Ue si assume come valore di riferimento il costo di acquisto o il costo di costruzione risultante dalla relativa documentazione ovvero, in mancanza, il valore di mercato rilevato al termine di ciascun anno.

Resta fermo che qualora il costo di acquisto non sia documentabile, occorre assumere come riferimento il valore normale del bene risultante da una perizia di stima e che in caso di acquisto a titolo di successione o donazione, il valore di riferimento è quello indicato nella dichiarazione di successione o dall'atto di donazione o, in mancanza, il costo di acquisto (o costruzione) per il dante causa.

Alla luce di quanto suesposto in tema di obblighi di compilazione del Quadro RW e valorizzazione degli immobili all'estero, esaminiamo ora i benefici garantiti, in termini di riduzione delle sanzioni, dell'accesso alla procedura di voluntary disclosure per chi omette di indicare, nella propria dichiarazione dei redditi, il valore degli immobili detenuti all'estero.

Innanzitutto, appare necessario operare una breve premessa sulla misura ordinaria delle sanzioni relative alle violazioni degli obblighi di monitoraggio fiscale.

Prima dell'emanazione della Legge Europea 2013, le suddette sanzioni erano molto pesanti, essendo stabilite in misura variabile dal 10% al 50% degli importi non dichiarati, prevedendosi comunque la confisca dei beni di corrispondente valore.

Dopo il 2013, e quindi con la sostanziale modifica della struttura del Quadro RW, le sanzioni per le violazioni agli obblighi di monitoraggio fiscale sono state notevolmente ridotte nella misura compresa tra il 3 e il 15% dell'ammontare degli importi non dichiarati se le attività sono detenute in Paesi c.d. white list e nella misura compresa tra il 6 e il 30% degli importi non dichiarati per le attività o gli immobili detenuti in Stati o territori a regime fiscale privilegiato.

A fronte di questo panorama generale, la normativa sulla voluntary disclosure ha previsto una riduzione delle sanzioni nella misura del 50% del minimo per chi spontaneamente dichiara le consistenze all'estero celate negli anni ancora oggetto di osservazione e possibile accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, a condizione, tuttavia, che i contribuenti optino per il c.d. rimpatrio giuridico degli immobili, conferendo mandato ad amministrare ad una Società fiduciaria italiana. Inoltre, chi aderisce alla procedura potrà beneficiare di un ulteriore abbattimento delle sanzioni mediante l'applicazione degli ordinari strumenti di premialità che sono previsti dall'ordinamento tributario vigente: in caso di definizione agevolata, sarà, quindi, possibile beneficiare della riduzione delle sanzioni irrogate nella misura pari a 1/3 dei minimi edittali. Pertanto, l'entità delle sanzioni RW sarà pari allo 0,5% del valore non dichiarato per investimenti e attività detenute in Paesi white list (o Paesi black list che hanno firmato l'accordo bilaterale con l'Italia) e pari all'1% per investimenti e attività detenute in Paesi black list.

Nel caso in cui, invece, non si realizzi la condizione di cui sopra (rimpatrio giuridico), la sanzione sarà determinata dal minimo edittale ridotto del 25%: anche in tale eventualità, sarà possibile fruire della riduzione a 1/3 se si aderisce all'atto di contestazione e, dunque, le sanzioni si attesteranno rispettivamente allo 0,75 e l'1,5%.

Un ultimo, ma non meno importante, aspetto da considerare concerne le violazioni reddituali connesse agli immobili detenuti all'estero. Occorre, infatti, distinguere a seconda che l'immobile sia locato o tenuto a disposizione e se sia stato assoggettato a tassazione nello Stato in cui è situato. Per gli immobili locati, infatti, se i canoni di locazione sono soggetti a imposta nello Stato estero, l'ammontare dichiarato nello Stato estero, al netto delle spese inerenti riconosciute in deduzione, è tassato in Italia; se, invece, i canoni non sono tassati nello Stato estero, sarà tassabile l'importo lordo delle somme percepite, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria delle spese.

Avv. Stefano Loconte

Managing Partner Studio Legale e Tributario Loconte & Partners

www.loconteandpartners.it