

RIENTRO DEI CAPITALI

21 aprile 2015 ore 06:00

## Voluntary disclosure: focus sui beni immobili detenuti all'estero

di **Stefano Loconte** - Professore a contratto di Diritto Tributario e Diritto dei Trust, Università degli Studi LUM "Jean Monnet" di Casamassima, Avvocato

Con la procedura di voluntary disclosure, è possibile regolarizzare - entro il 30 settembre 2015 - anche le attività patrimoniali detenute all'estero in violazione delle norme sul monitoraggio fiscale. In particolare, con l'espressione "attività di natura patrimoniale", si intendono i beni patrimoniali collocati all'estero e suscettibili di produrre reddito imponibile in Italia. Se ne parlerà nell'ambito del ciclo di seminari "Voluntary Disclosure - focus sugli aspetti applicativi", che si svolgeranno nelle maggiori città italiane, organizzato da BNL-BNP Paribas Private Banking, in collaborazione con la Scuola di Formazione IPSOA.

Gli **immobili** rappresentano un **bene patrimoniale** "per eccellenza" e se posseduti all'estero devono essere dichiarati nel **quadro RW** del modello UNICO.

La normativa di cui al D.L. n. 167/1990 prevede che sono soggetti agli obblighi di dichiarativi le persone fisiche, le società semplici e altri enti non commerciali residenti in Italia che detengono a titolo di proprietà o altro diritto reale (es. nuda proprietà o usufrutto), anche in comunione, immobili situati all'estero.

Come definitivamente chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 43/E del 2009, a partire dal periodo d'imposta dal 2009 (modello UNICO 2010), gli immobili esteri devono essere indicati nel quadro RW della dichiarazione anche nel caso in cui non abbiano prodotto redditi imponibili in Italia.

Secondo l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria, infatti, ciò che rileva è la **capacità produttiva di reddito** anche se meramente **astratta o potenziale**, a prescindere dall'effettiva produzione di reddito.

Viceversa, fino al periodo d'imposta 2008, gli immobili esteri dovevano essere indicati nel Quadro RW del modello UNICO soltanto se, nel periodo d'imposta di riferimento, avevano prodotto redditi imponibili in Italia.

Tanto premesso, occorre prendere in considerazione, altresì, le regole di valorizzazione degli immobili all'estero rilevando che, fino al 2012, il **valore di riferimento** era costituito dal **costo storico di acquisto** dell'immobile **incrementato di eventuali oneri accessori** (es. spese notarili), con **esclusione degli interessi passivi**.

In proposito, si rileva che qualora il costo di acquisto non sia documentabile occorrerà assumere come riferimento il valore normale del bene eventualmente risultante da una apposita perizia di stima.

A partire dal periodo d'imposta 2013 i criteri di valorizzazione degli immobili sono cambiati e ricalcano quelli previsti ai fini dell'**IVIE**.

Le differenze più rilevanti si registrano nel caso degli immobili ubicati in un **Paese UE o SEE collaborativi**, per i quali occorre far riferimento, *in primis*, al **valore catastale** determinato secondo le disposizioni dello Stato estero.

In mancanza del predetto valore catastale, invece, sarà necessario far riferimento al **costo dell'immobile** risultante dall'atto di acquisto o dal valore di mercato.

Viceversa, 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.

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 di ciò, il costo di acquisto (o costruzione) per il dante causa.

Per ciò che attiene i **profili sanzionatori** derivanti dall'inosservanza della normativa sul monitoraggio fiscale, la disciplina sulla voluntary disclosure garantisce una riduzione delle sanzioni ai contribuenti che optano per il rimpatrio giuridico degli immobili, mediante il conferimento di un mandato ad amministrare ad una Società fiduciaria italiana.

Le sanzioni per la violazione della normativa sul monitoraggio fiscale sono determinate in misura pari alla metà del minimo edittale (fissato al 3% per i Paesi non black list e per i c.d. Paesi black list collaborativi e al 6% per Paesi black list) a condizione che:

1) gli asset vengano trasferiti in Italia o in Stati membri dell'UE o in Stati aderenti allo SEE che consentono un effettivo scambio di informazioni con il nostro Paese;

2) le attività siano già state trasferite in Italia o nei predetti Stati;

3) il contribuente rilasci all'intermediario finanziario estero presso cui le attività sono detenute l'autorizzazione a trasmettere alle Autorità finanziarie italiane richiedenti tutti i dati concernenti le attività oggetto di rimpatrio.

In caso di adesione all'atto di contestazione, le sanzioni sono ulteriormente ridotte a 1/3, rispettivamente lo 0,50 o l'1%.

Nel caso in cui, invece, non si realizzi alcuna delle tre condizioni di cui sopra, la sanzione sarà determinata nella misura del minimo edittale ridotta di 1/4 (il 2,25 e il 4,5%), con la possibilità di fruire della predetta ulteriore riduzione a 1/3 se si aderisce all'atto di contestazione e, dunque, rispettivamente, lo 0,75 e l'1,5% .

In proposito, è opportuno, altresì, ricordare che alle violazioni degli obblighi di monitoraggio fiscale è applicabile, in caso di concorso e continuazione, il beneficio del "**cumulo giuridico**" di cui all'art. 12, D.Lgs. n. 472/1997, a condizione che le sanzioni irrogate sulla base dello stesso risultino inferiori a quelle risultanti dal "**cumulo materiale**", costituito dalla somma delle sanzioni applicabili.

Per ciò che attiene le **violazioni reddituali**, si rileva che i redditi derivanti dagli immobili situati all'estero sono inclusi nella categoria dei **redditi diversi** di cui all'art. 67, comma 1, lettera f), TUIR e sono tassati in modo diverso a seconda che l'immobile sia o meno locato e che sia o meno soggetto a tassazione nello Stato in cui è situato.

Per gli **immobili locati**, 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.

Per ciò che concerne gli **immobili tenuti a disposizione**, nel caso di immobili tassati nello Stato estero mediante l'applicazione di tariffe d'estimo o in base a criteri simili, il reddito, determinato in base alla normativa estera concorrerà a formare la base imponibile dell'imposta sui redditi italiana; nel caso di immobili esteri non locati e non tassati nello Stato estero, non vi sarà tassazione in Italia.

In particolare, nelle ipotesi in cui vi sia un reddito tassabile in Italia, si pone il problema relativo al **recupero del credito di imposta** per le imposte pagate in via definitiva all'estero: l'art. 165, comma 8, TUIR, infatti, nega il diritto alla detrazione delle imposte pagate all'estero in caso di omessa presentazione della dichiarazione o di omessa indicazione dei redditi prodotti all'estero. In proposito, tuttavia, la recente [circolare n. 9E del 5 marzo scorso](#) ha aperto al riconoscimento delle **imposte pagate all'estero** nel caso in cui i redditi emergano nell'ambito della voluntary disclosure, mediante il coordinamento con le nuove disposizioni in materia di dichiarazioni integrative e di ravvedimento operoso.

Si attendono, sul punto, ulteriori chiarimenti da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Si ricorda, infine, che a partire dal periodo d'imposta 2012 si applica anche l'imposta sul valore degli immobili all'estero (IVIE), con aliquota dello 0,76% sul valore degli stessi. Tuttavia, le violazioni dichiarative riguardanti tale tributo dal 2012 in poi, non potranno essere regolarizzate mediante la procedura di voluntary disclosure, bensì mediante l'istituto del ravvedimento operoso.

**Leggi anche** "[Voluntary disclosure focus su trust e beni patrimoniali allestero](#)"

### Voluntary Disclosure - focus sugli aspetti applicativi

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge n. 186/2014 in materia di emersione e rientro dei capitali detenuti all'estero e autoriciclaggio, è diventata operativa la **voluntary disclosure**, uno dei temi più controversi e di attualità del panorama fiscale nazionale ed internazionale. La pubblicazione, da parte dell'Agenzia delle Entrate, della circolare con le "prime indicazioni relative alla procedura di collaborazione volontaria" ha tuttavia lasciato aperti dubbi e interpretazioni.

**BNL-BNP Paribas Private Banking**, in collaborazione con la **Scuola di formazione IPSOA** di Wolters Kluwer Italia, lancia "**Voluntary Disclosure - Focus sugli aspetti applicativi**": nove incontri di formazione concreta dedicati ai professionisti che nei prossimi mesi saranno impegnati a dar seguito agli adempimenti previsti dalla procedura.

[Preleva il programma](#)

Copyright © - Riproduzione riservata



Copyright © - Riproduzione riservata