

La circolare delle Entrate definisce alcuni punti critici della voluntary disclosure

Mattone al rimpatrio giuridico

Sanzioni ridotte per gli immobili solo a certe condizioni

DI STEFANO LOCONTE
E ANDREA E. M. ELISEO

Sanzioni ridotte per gli immobili solo attraverso il rimpatrio giuridico. Sono queste alcune delle importanti precisazioni dell'Agenzia delle entrate nella nuova circolare 30/E dell'11 agosto in tema di voluntary disclosure.

Come noto attraverso la procedura di voluntary disclosure, è possibile regolarizzare anche le attività patrimoniali detenute all'estero in violazione delle norme sul monitoraggio fiscale.

All'interno di tali attività gli immobili rappresentano il bene patrimoniale per antonomasia; tuttavia la regolarizzazione di tali attivi presentava ancora profili di incertezza, che sono stati in buona parte dissolti dal paragrafo 4.1 della circolare.

L'impianto premiale della collaborazione volontaria, come disposto dal comma 4, dell'articolo 5-quinquies del decreto legge prevede che le sanzioni di cui all'articolo 5, comma 2, siano determinate in misura pari alla metà del minimo edittale (ai sensi del comma 4, dell'articolo 7, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472), se ricorre uno dei seguenti

Quando scatta lo sconto fiscale	
Localizzazione immobile	
In Stati membri dell'Ue o in Stati aderenti allo See che consentono un effettivo scambio di informazioni con il nostro Paese.	In Paesi a regime fiscale privilegiato, ma che hanno stipulato un accordo con l'Italia.
Riduzioni delle sanzioni sul monitoraggio fiscale	
Direttamente applicabili.	Rimpatrio giuridico + monitoraggio rafforzato.

presupposti:

a) 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;

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

c) vi sia il rilascio del waiver.

Stando al dato letterale, quindi, la mancanza di uno dei requisiti sopra elencati, comporterebbe che le sanzioni vengano applicate nella misura del minimo edittale ridotto di un quarto.

La circolare chiarisce come, al fine di evitare un trattamento discriminatorio, si possa ritenere che, anche nel caso di beni

immobili, siano applicabili le disposizioni normative di favore sopra richiamate. Nell'ipotesi di immobili ubicati negli Stati di cui alla succitata lettera a), le riduzioni delle sanzioni sul monitoraggio fiscale sarebbero applicabili tout court.

Nelle altre ipotesi, per disporre dei benefici in parola, il richiedente dovrà invece optare per il rimpatrio giuridico. Si ritiene, infatti, che tale istituto giuridico possa surrogare l'obbligo di rilascio del waiver previsto alla lettera c) del comma 4 della disposizione in esame, in quanto, in egual maniera, determina per l'Amministrazione finanziaria la piena tracciabilità del patrimonio immobiliare detenuto all'estero.

L'Amministrazione finanziaria

chiarisce come nel caso di immobili localizzati in Paesi a regime fiscale privilegiato, ma che presentino un accordo con l'Italia, al fine di soddisfare due delle condizioni richieste per la disapplicazione del raddoppio dei termini previsto dai commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 12 del decreto legge n. 78 del 2009, si renderanno necessari congiuntamente rimpatrio giuridico e monitoraggio rafforzato.

Qualora, successivamente alla presentazione della richiesta di accesso, il contribuente proceda alla alienazione degli immobili oggetto di regolarizzazione, e destini i frutti di tale alienazione a un intermediario finanziario non localizzato in Italia o in uno degli in Stati membri dell'Ue o in Stati

aderenti allo See che consentano un effettivo scambio di informazioni con il nostro Paese, sarà tenuto ugualmente a rilasciare, entro trenta giorni dalla collocazione del provento conseguito, il waiver con riferimento alle attività finanziarie frutto della dismissione.

Con riferimento, infine, all'ipotesi di emersione di immobili esteri, dismessi prima della presentazione della richiesta di collaborazione, la circolare precisa come il richiedente sia tenuto a fornire tutti i documenti idonei a rappresentare analiticamente, per ciascuna annualità d'imposta oggetto della procedura in cui gli immobili sono stati detenuti irregolarmente all'estero, l'origine e la determinazione dei redditi che servirono per acquistarli, i costi sostenuti per l'acquisizione nonché i proventi che sono derivati dalla loro dismissione o utilizzazione a qualunque titolo.

L'Amministrazione finanziaria dovrà quindi essere edotta circa l'eventuale impiego o allocazione delle somme percepite dalla dismissione, se avvenuta a titolo oneroso, degli investimenti immobiliari esteri oggetto della regolarizzazione.