

Rientro dei capitali. Gli effetti dell'applicazione della nuova legge nel caso di fabbricati detenuti all'estero e non dichiarati

Immobili, voluntary a costi bassi

Il «prezzo» cresce se le somme usate per l'acquisto saranno considerate reddito

Antonio Tomassini

Con la **voluntary disclosure** è possibile regolarizzare gli **immobili all'estero** (e ogni altro bene patrimoniale, come opere d'arte, gioielli, terreni e yacht) non indicati nel quadro RW di Unico, in violazione delle norme sul monitoraggio fiscale. Con un costo che è abbastanza ridotto rispetto al capitale, fatto salvo il caso in cui le somme utilizzate per l'acquisto vengano considerate reddito imponibile.

A partire dalla dichiarazione dei redditi Unico 2010 vanno indicati nel quadro RW tutti gli immobili detenuti in qualsiasi Paese estero (white o black list) anche se non produttivi di reddito. Se l'indicazione è stata omessa, questa è l'occasione per rimediare. Peraltro la disclosure potrebbe anche essere anticipata per Unico 2014 in quanto sino al 29 dicembre è possibile presentare una dichiarazione tardiva dichiarando l'immobile e pagando una sanzione di 258 euro per la mancata compilazione di RW (articolo 5, comma 2 del Dl 167/1990).

Il rimpatrio giuridico degli immobili avviene pagando le sanzioni

ridotte per le violazioni RW, ovvero, a seconda di dove è ubicato l'immobile, l'1% o lo 0,5% annuo sul valore degli immobili, tipicamente rappresentato dal costo di acquisto (se non è possibile documentare il costo di acquisto potrebbe essere consigliabile la produzione di una perizia di stima). Nei casi in cui siano più soggetti ad avere la disponibilità dell'immobile, si applica la previsione di favore contenuta nel comma 9 della nuova norma, per la quale ai «solifini della procedura di collaborazione volontaria» la disponibilità delle attività finanziarie e patrimoniali si considera (salvo prova contraria) ripartita in quote uguali. Il che significa che la base di calcolo delle sanzioni RW farà riferimento alla sola quota di possesso. Laddove poi tali immobili producano redditi in quanto locati, la regolarizzazione, che deve essere sempre trasparente e totale (nel senso che vanno regolarizzati tutti gli asset e le disponibilità finanziarie estere), deve interessare anche questi ultimi. Si dovranno quindi determinare le imposte, da applicare in misura piena (salvo l'abbattimento forfettario del 15%) in quan-

to sulle imposte la disclosure non fa sconti. Quanto alle sanzioni su tali violazioni reddituali, trattandosi di redditi prodotti all'estero si applica l'aumento di un terzo ma per effetto della disclosure il minimo edittale viene ridotto del 25% e poi ulteriormente a 1/6 se si decide di aderire in toto alle richieste erariali (in sostanza le sanzioni saranno pari al 16,6% delle imposte). Inoltre dal 2012 si applica anche l'Ivie (imposta sul valore degli immobili all'estero), ovvero la patrimoniale dello 0,76% sul valore degli immobili. Occorrerà quindi anche sanare il mancato pagamento di tale tributo (con sanzioni al 30% per l'omesso versamento) tenendo tuttavia in considerazione che viene riconosciuto il credito per imposte pagate all'estero. Attenzione però: salvo i casi di interposizione (ove si regolarizza comunque sempre l'asset sottostante), laddove l'immobile sia detenuto da un veicolo societario, oggetto della regolarizzazione dovrà essere la società (con la conseguenza che si applicherà l'Ivafe, imposta sul valore delle attività finanziarie estere, e non l'Ivie).

In vista della partenza della pro-

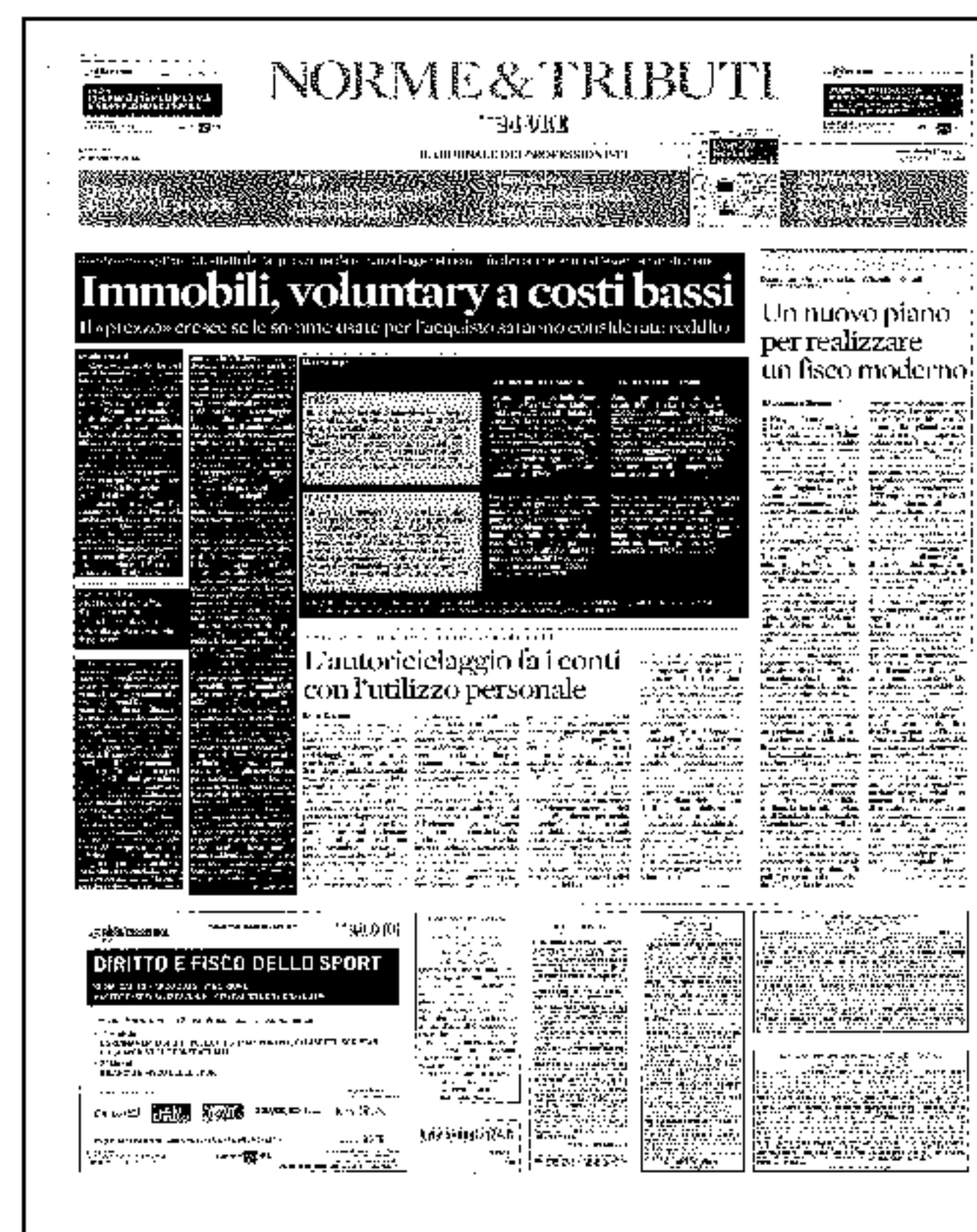
cedura in gennaio il contribuente può iniziare a preparare i documenti per la disclosure, reperendo l'atto di acquisto del bene e, in caso di locazione, gli estratti conto dove veniva percepito l'affitto. Inoltre in caso di acquisti recenti (in annualità ancora accertabili) occorrerà munirsi della prova contraria che le disponibilità utilizzate per l'acquisto non provengano da evasione fiscale. In caso contrario il conto (che per gli immobili è in linea di massima conveniente) diventa salato in quanto si pagano imposte con le aliquote progressive calcolate su tali disponibilità.

In ipotesi di immobili ricevuti in eredità la regolarizzazione potrebbe essere ancor più conveniente, posto che le sanzioni (non le imposte, che invece si pagano) sono intransmissibili agli eredi ed è agevole dimostrare la provenienza da successione. Occorrerà tuttavia, nei casi di superamento della franchigia, corrispondere anche l'imposta di successione. Stessa convenienza potrebbe essere riscontrata per contribuenti che lavoravano ed erano residenti fiscali all'estero e avevano comprato una abitazione. Questi pagano solo dall'annualità in cui sono rientrati in Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'AGEVOLAZIONE

Nel caso di disponibilità di più contribuenti le sanzioni si calcolano solo sulla quota individuale di possesso



Gli esempi

CASO 1

Un contribuente detiene un immobile a Montecarlo del valore di 1.000.000 di euro acquistato nel 2000 (anno non più accertabile) che non ha denunciato nel quadro RW. L'immobile è affittato e il contribuente ritrae un reddito annuale di 60.000, non dichiarato nel quadro RL. Si ipotizza il costo per l'annualità 2013 (nel caso in cui non si faccia la dichiarazione tardiva entro il 29 dicembre, nel qual caso la sanzione per RW è solo di 258 euro) (1)

LA RIDUZIONE DELLE SANZIONI

Le sanzioni per omessa indicazione nel quadro RW (6%) sono ridotte alla metà e poi a 1/3 (quindi in totale si paga l'1%). Le sanzioni per infedele dichiarazione di redditi di fonte estera (affitto) sono aumentate per il reddito prodotto all'estero del 33% ma poi ridotte del 25% e poi a 1/6 (quindi in totale si paga il 16,6%). In più vi sono le sanzioni per mancato pagamento dell'Ivie

IL COSTO DELLA DISCLOSURE

Sanzione per mancata indicazione nel quadro RW pari a 1% di 1.000.000 = 10.000 euro. Maggiori imposte dirette = 21.930 euro (assumendo il 43% di 51.000). Sanzioni imposte sui redditi = 3.655 euro. **Costo totale** senza interessi per il 2013 = 35.585 euro (3,3% del capitale). A questo importo si aggiunge l'Ivie dello 0,76% sul valore dell'immobile (7.600 euro + la sanzione del 30% di tale importo per omesso versamento)

CASO 2

Un contribuente detiene un immobile in Svizzera del valore di 2.000.000 di euro acquistato nel 2010 (anno accertabile) che non ha indicato nel quadro RW. L'immobile è affittato e il contribuente ne ritrae un reddito annuale di 50.000 euro, non dichiarato nel quadro RL. Nel 2010 il contribuente non è in grado di fornire la prova contraria sulle disponibilità utilizzate per acquistare l'immobile. Si ipotizza il costo per l'anno 2010 e che la Svizzera firmi l'accordo sullo scambio di informazioni (2)

Le sanzioni per omessa indicazione nel quadro RW (3%) sono ridotte alla metà e poi a 1/3 (quindi in totale si paga lo 0,5%). Le sanzioni per infedele dichiarazione di redditi di fonte estera (affitto) e presunzione di redditività sono aumentate per il reddito prodotto all'estero del 33% ma poi ridotte del 25% e poi a 1/6 (quindi in totale si paga il 16,6%). Ivie non in vigore nel 2010

Sanzione per mancata indicazione per ogni anno di possesso nel quadro RW pari allo 0,5% di 2.000.000 = 10.000 euro. Maggiori imposte dirette = 878.060 euro (assumendo il 43% di 2.042.500). Sanzioni imposte sui redditi = 146.343 euro. **Costo totale** senza interessi per il 2010 = 1.034.400 euro (50% del capitale)

Nota: (1) Il reddito imponibile in Italia, assumendo che il reddito di locazione non venga tassato a Montecarlo è pari a 51.000 euro (ridotto forfetariamente del 15%)
(2) Il reddito imponibile in Italia, assumendo che il reddito di locazione non venga tassato in Svizzera è pari a 2.042.500 euro