

**Verso Telefisco 2010**  
GUIDA ALL'EVENTO



**Altra chance.** Riapertura dei battenti per i beni detenuti all'estero  
**Opzione aggiuntiva.** Possibile di nuovo l'adeguamento dei valori

# Immobili, il rimpatrio conviene

## La proroga dello scudo raddoppia tempi per l'accertamento e pericoli

**Roberto Lugano**

Chi possiede immobili all'estero, in particolare in paradisi fiscali, ha assistito a una incredibile alleanza di possibilità, obblighi, divieti e nuove riaperture relative alla loro regolarizzazione. Normalmente si parla di immobili in paesi black list, nella realtà non esiste una vera e propria lista nera, ma una lista bianca (allegata alla circolare 43/E/2009) dedicata agli stati esteri che hanno firmato con l'Italia un protocollo per lo scambio di informazioni. Gli immobili "black list" sono definiti per esclusione, in quanto localizzati in paesi non compresi nelle liste "buone". Si tratta di situazioni molto diffuse, che non comprendono solo seconde case a disposizione in qualche isola caraibica, ma, più spesso, immobili in Svizzera o a San Marino.

Su questi beni si sono accaniti prima il legislatore, poi l'agenzia delle Entrate. La legge ha richiesto che per le attività detenute in paradisi fiscali l'unica procedura esperibile di emersione fosse quella di rimpatrio, escludendo

espressamente la regolarizzazione. A questo punto, per poter sanare la detenzione senza dichiarazione di questi beni, l'unica strada possibile diventava quella di "trasformare" l'immobile in qualcosa di diverso. La circolare 43/E a questo proposito presentava due ipotesi classiche, ovvero:

- cessione del bene e successivo rimpatrio del denaro;
- conferimento del bene in una società e successivo rimpatrio delle quote della società stessa.

Sul secondo punto, la circolare conteneva l'immotivata richiesta che la società conferitaria si dovesse trovare nello stesso stato in cui si trovava l'immobile: una richiesta che lascia perplessi non solo perché non è supportata da alcun passaggio normativo, ma soprattutto perché opera al contrario dello spirito che anima il provvedimento di scudo. In pratica, ogni volta che esiste un bene in un paradiso fiscale, il possessore è obbligato a creare una società cfc (cioè uno dei soggetti che la norma vuole fare sparire).

Prescindendo dalle critiche, il vero problema per queste situazioni è che comunque nessuna delle due soluzioni si è dimo-

strata efficacemente percorribile: in primo luogo, è di tutta evidenza che è impensabile di proporre a qualcuno di vendere un immobile (che non ha nessuna intenzione di vendere) e di rimpatriare il denaro. Il conferimento in società poteva rappresentare, almeno sulla carta, una alternativa ragionevole. Ma qui ci si è scontrati con le ristrettezze della circolare ministeriale e con i vincoli derivanti dalle legislazioni nazionali. Così, fino quasi alla fine di novembre, chi ad esempio possedeva un immobile in Svizzera era giunto alla conclusione di iniziare a dichiararlo dal 2009 (eventualmente ravvedendo il 2008) e di non fruire in alcun modo della sanatoria.

Poi è giunta la circolare 49/E che ha cancellato gli ostacoli prevedendo la possibilità di adottare per questi beni la procedura del rimpatrio giuridico. Nei giorni seguenti, qualcuno ha provato a mettere in atto queste indicazioni, ma è stato inesorabilmente respinto dalle fiduciarie ormai oberate dalle operazioni di chiusura degli altri scudi.

Ora, con l'arrivo della proroga, aumentano i tempi a disposi-

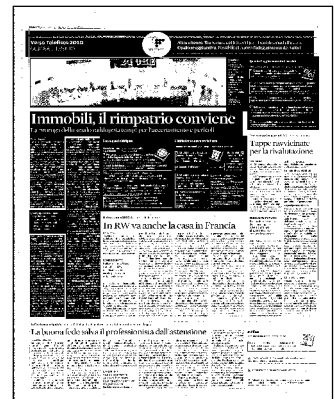
zione e, soprattutto, si riduce la convenienza del non fare nulla. La norma che ha prorogato lo scudo, infatti, ha raddoppiato i termini per l'accertamento delle attività e dei relativi redditi in paradisi fiscali. Questo significa, molto concretamente, che il comportamento scelto (con ragione di causa) a dicembre, e cioè dichiarare il bene per il 2008 e per il 2009, e sperare di non ricevere sanzioni per gli anni precedenti, non è più proponibile, almeno con lo stesso coefficiente di rischio. È evidente infatti che la dichiarazione del bene nel quadro RW consente all'amministrazione di andare alla ricerca di mancate dichiarazioni negli anni passati e, avendo il doppio del tempo a disposizione, aumenta la possibilità di irrogare sanzioni.

A questo punto, la scelta di rimpatriare il bene diventa sicuramente la meno rischiosa. Oltretutto, nei prossimi mesi le pratiche di scudo "normale" saranno sicuramente in numero ridotto, e quindi le fiduciarie dovrebbero avere i tempi tecnici per aprire i dossier riguardanti l'amministrazione degli immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### CAMPANELLO D'ALLARME

L'inserimento del bene nel quadro ad hoc permette di ricercare le eventuali mancate dichiarazioni degli anni precedenti



## Scelta quasi obbligata

Come la proroga ha cambiato le scelte sugli immobili in Paesi black list



**1** Per sanare la detenzione di immobili in Paesi black list l'agenzia delle Entrate (circolare 43/E/2009) ha contemplato due soluzioni, nella realtà poco praticabili: cessione del bene e successivo rimpatrio del denaro; conferimento del bene in una società e successivo rimpatrio delle quote della società

**2** Con successiva circolare (49/E), l'Agenzia ha previsto la possibilità di adottare la procedura del rimpatrio giuridico, più praticabile ma di fatto ostacolata dallo scarso tempo residuo

**3** Fino alla precedente scadenza dello scudo è stata perciò imboccata quasi universalmente la strada del «non fare nulla», cioè dichiarare il bene per il 2008 e il 2009 e sperare di non ricevere sanzioni per gli anni precedenti

**4** L'arrivo della proroga, raddoppiando i tempi a disposizione per l'accertamento, rende invece più vantaggiosa la scelta di rimpatriare i beni e assai più rischioso non "scudarli"

## L'abitazione va sempre indicata

Quando scatta l'obbligo di compilazione del quadro RW



## Quando l'aggiornamento è parziale

Che cosa succede in caso di rivalutazione parziale

**1** È possibile effettuare una rivalutazione solamente "parziale" (e cioè solo di una quota o di una porzione del bene)



**2** Se si tratta di una partecipazione qualificata al 1° gennaio 2010, si dovrà, comunque, applicare l'imposta sostitutiva al 4%, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione rivalutata (circolare 12/E del 31/1/2002)

**3** Si considera fatta oggetto di rivalutazione la partecipazione oggetto di acquisto più recente (circolare 12/E del 31/1/2002)

**4** Nell'ipotesi in cui gli strumenti urbanistici prevedano che solo una porzione della particella catastale risulti edificabile, è possibile la rivalutazione della sola parte dell'area senza frazionamento (circolare 81/E del 6/11/2002)

**5** È anche possibile rivalutare l'usufrutto e il corrispondente diritto di nuda proprietà



### Il parterre.

Oltre ai professionisti, Telefisco (a lato l'edizione 2009) ospiterà i saluti del ministro, Giulio Tremonti, del direttore delle Entrate, Attilio Befera, e del presidente del Cndcec, Claudio Siciliotti. Introduce il direttore del Sole 24 Ore, Gianni Riotta