

**Immobili.** Le vie a disposizione del contribuente italiano che possiede proprietà immobiliare dentro e fuori dall'Europa

# Soluzioni diverse secondo i paesi

Preclusa la regolarizzazione da Svizzera, Montecarlo, Dubai e Singapore

di **Fabrizio Vedana**

**G**li immobili detenuti dagli italiani in paesi esteri al 31 dicembre 2008 in violazione delle disposizioni sul monitoraggio fiscale (decreto legge 167/90) possono essere scudati ovunque si trovino, Italia compresa, qualora siano detenuti tramite un'interposta persona estera. La soluzione operativa, tuttavia, non è sempre la stessa. Solo per gli immobili detenuti in certi Stati il contribuente italiano ha la possibilità di scegliere tra diverse modalità. Se, ad esempio, questo si trova in Gran Bretagna, negli Usa, in Francia o in Spagna, il contribuente potrà decidere di sanare la propria posizione con il fisco semplicemente mediante la regolarizzazione.

È sufficiente recarsi da un intermediario italiano, compilare un apposito modulo (la dichiarazione riservata) e mettere a disposizione dell'inter-

mediario la somma necessaria per effettuare il pagamento dell'imposta straordinaria del 5% che andrà calcolata sul valore dell'immobile risultante dalla documentazione d'acquisto ovvero da apposita perizia. Il contribuente che regolarizzi l'immobile dovrà prov-

**LA VILLA A SAINT MORITZ**  
L'emersione può avvenire affidando l'incarico di amministrare il bene a una società fiduciaria costituita in Italia

vedere a compilare il modulo RW della propria dichiarazione dei redditi a partire dal periodo d'imposta 2009 ovvero nell'Unico 2010. Più complessa è la strada che porta allo scudo degli immobili detenuti in Paesi che non garantiscono un effettivo scambio di in-

formazioni fiscali in via amministrativa. L'italiano che detenga un immobile in Svizzera, a Dubai, a Singapore o a Montecarlo dovrà prestare particolare attenzione alle modalità con le quali effettuare lo scudo fiscale.

In questi casi è possibile fare solo il rimpatrio giuridico. Questa forma di rimpatrio, ha precisato l'Agenzia delle Entrate, consiste o nel conferimento dell'immobile in una società costituita nello stesso Paese in cui l'immobile risulta detenuto e nel successivo rimpatrio delle partecipazioni attraverso una società fiduciaria.

La scelta di una delle due diverse modalità di rimpatrio giuridico è strettamente legata ad una serie di variabili tra le quali quelle più rilevanti sono la tempistica, la tipologia di immobile, commerciale o non, oggetto di emersione, l'esistenza di una legge che vincola il trasferimento di immobili del Paese estero.

La strada del rimpatrio giuridico con intestazione delle quote risulta facilmente percorribile tutte le volte in cui il Paese nel quale si trova l'immobile consente l'intestazione fiduciaria e non riconduce al suo utilizzo.

Il rimpatrio giuridico con incarico ad amministrare non comporta, invece, l'intestazione, diretta o indiretta degli immobili ed attribuisce alla società fiduciaria italiana l'obbligo di applicare, ove previsto, le ritenute e le imposte sostitutive dovute e ad effettuare le necessarie comunicazioni all'amministrazione finanziaria.

Il suo utilizzo è suggeribile tutte le volte in cui l'immobile si trovi in un Paese come Svizzera, Montecarlo, Dubai o Singapore, ove il rimpatrio giuridico con intestazione delle quote incontra difficoltà di varia natura. Il caso forse più emblematico è quello della Svizzera ove vige, sin dal 1983, una

## Come adempiere

Paese	Regolar.	Rimpatrio giuridico
Usa	Sì	Sì
Francia	Sì	Sì
Spagna	Sì	Sì
Dubai	No	Sì
Svizzera	No	Sì
Gran Bretagna	Sì	Sì
Montecarlo	No	Sì
Singapore	No	Sì

legge federale con la quale l'acquisto o il trasferimento, anche solo in forza di negozio fiduciario, di un immobile svizzero o delle quote della società che detiene lo stesso, vengono sottoposte, se effettuate da un soggetto non residente, a una preventiva autorizzazione della locale autorità.

Qualora il cliente opti per la strada del rimpatrio giuridico dovrà, presentarsi presso una società fiduciaria italiana, compilare e sottoscrivere la dichiarazione riservata e mettere a disposizione il denaro per effettuare il pagamento dell'imposta del 5% e non dovrà indicare l'immobile oggetto di rimpatrio nella dichiarazione annuale dei redditi (modello RW). La fiduciaria provvederà ad applicare le ritenute e le imposte sostitutive dovute e ad effettuare le comunicazioni all'amministrazione finanziaria.

*direttore area legale Unione Fiduciaria*

© RIPRODUZIONE RISERVATA