

## SCUDO FISCALE ED IMMOBILI. ATTENZIONE ALLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

*A cura dell'Area Legale e Relazioni di Unione Fiduciaria*

Il cliente che ha utilizzato lo scudo fiscale per sanare l'illecita detenzione all'estero di Immobili potrebbe dover adempiere alcuni obblighi dichiarativi già a partire dall'anno fiscale 2009.

L'articolo 67 del Testo Unico sulle Imposte sui Redditi prevede, infatti, che sono "redditi diversi" i redditi di beni immobili situati all'estero (QUADRO RL). In particolare, i redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero, concorrono alla formazione del reddito per l'ammontare netto che risulta dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il periodo oggetto d'imposizione. In base a tale previsione si potrebbero verificare le seguenti diverse situazioni.

Se l'immobile, nel corso del periodo d'imposta,:

- (i) è stato locato e il reddito derivante dalla locazione è stato assoggettato a imposta nello Stato estero: il contribuente deve indicare, nella propria dichiarazione dei redditi, il reddito estero. Per le imposte corrisposte all'estero avrà un credito nei limiti dell'articolo 165 TUIR;
- (ii) è stato locato e il reddito derivante dalla locazione non è stato assoggettato a imposta nello Stato estero occorrerà indicare il canone percepito al netto della riduzione forfetaria del 15%;
- (iii) viene, invece, tassato nel Paese estero in base alla rendita catastale o sulla base di criteri simili, l'importo da dichiarare deve coincidere con la valutazione dell'immobile effettuata nello Stato estero. In tal caso al contribuente compete il credito per le imposte pagate.
- (iv) non produce alcun reddito in quanto per la legislazione fiscale del Paese estero l'immobile tenuto a disposizione non produce reddito, il contribuente non sarà tassato al riguardo.

Situazione diversa, invece, per quanto riguarda gli obblighi relativi al QUADRO RW anche in base alle attuali indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Se il contribuente ha effettuato l'operazione di cui in oggetto entro il 15 dicembre 2009, non ha l'obbligo, per il periodo d'imposta 2009, di compilare il Quadro indicato.

Se, invece, avesse effettuato l'operazione nell'anno 2010 l'esonero dalla compilazione del Quadro RW riguarda il periodo d'imposta 2009 e 2010.

In attesa di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministrazione finanziaria, sarà importante quindi fare un'attenta verifica della propria situazione con il professionista di fiducia.