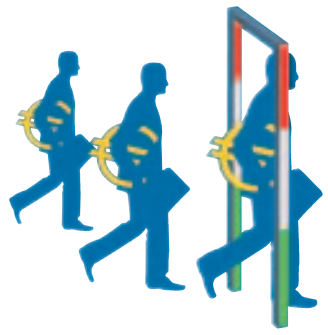


Il rientro di capitali. Chi ha sanato nel 2009 non compila il modello dell'Unico 2010, chi regolarizza ora salta anche il quadro del 2011

Solo la casa «scudata» sfugge a RW

Nel monitoraggio fiscale tutti gli altri immobili all'estero anche se non producono redditi



PAGINA A CURA DI
Angelo Busani
Antonio Tomassini

Lo scudo fiscale, l'inasprimento delle sanzioni e la presunzione di impossibilità per le attività possedute in paradisi fiscali hanno rivitalizzato l'attenzione sugli obblighi di compilazione del quadro RW, che risultano oggi più ampi per effetto del cambiamento di interpretazione che l'Agenzia ha operato in tema di monitoraggio fiscale (si vedano i chiarimenti forniti dall'amministrazione finanziaria soprattutto nelle circolari 43 e 49 del 2009).

Mentre si è allungato al 30 aprile il termine per effettuare lo scudo pagando un'imposta straordinaria pari al 7%, vediamo come opera il nuovo monitoraggio con particolare riferimento ai beni immobili.

Attenzione alle date

I contribuenti che si sono avvalsi dello scudo nel 2009 (quindi coloro che lo hanno perfezionato entro lo scorso 15 dicembre) sono esonerati dalla compilazione del quadro RW del modello Unico 2010, mentre i soggetti che si avvalgono dello scudo nel 2010 (hanno tempo sino al 30 aprile) saranno esonerati dalla compilazione del quadro RW sia del modello Unico 2010 che del modello Unico 2011. I soggetti che hanno fruito dello scudo torneranno quindi a compilare il quadro RW in Unico 2011 (se hanno scudato nel 2009) o in Unico 2012 (se hanno scudato nel 2010).

Accanto a queste novità «temporanee», ci sono poi significative novità in tema di obblighi a regime circa la compilazione del quadro RW (recepiti nelle istruzioni alla compilazione del modello Unico 2010).

A decorrere da Unico 2010 (e fatta eccezione per gli immobili scudati) devono infatti trovare spazio in RW immobili e terreni, ma anche gioielli e preziosi, opere d'arte e yachts che, pur non avendo effettivamente prodotto redditi di fonte estera durante il periodo d'imposta, sono tuttavia potenzialmente suscettibili di utilizzazione economica e quindi di generare reddito imponibile. La ragione di questo cambiamento di rotta (peraltro non proprio aderente al tenore letterale dell'articolo 4 del D

167/90, che sembra imporre un collegamento più diretto con il potenziale realizzarsi del presupposto impositivo), è individuata dalla stessa Agenzia nella esigenza di rendere più incisiva l'azione di controllo all'estero.

Case e terreni

Guardando agli immobili, per effetto di questa nuova interpretazione, anche il contribuente che abbia un immobile a disposizione in uno Stato estero, precedentemente non soggetto a obblighi dichiarativi perché non produttivo di reddito (si pensi alla casa in Francia non locata), a partire da Unico 2010 sarà dunque obbligato a darne evidenza in RW indipendentemente dalla effettiva produzione di un reddito di fonte estera. Ne consegue che nell'RW vanno indicati tutti gli immobili posseduti all'estero, a meno che non siano stati oggetto di scudo con le modalità del rimpatrio giuridico e con affidamento dell'amministrazione del bene a una fiduciaria italiana (si veda su questo tema anche l'articolo qui a fianco).

Come infatti ribadito dalle Entrate (nelle circolari 6 e 12 del 2010), questi immobili sono esonerati dagli obblighi dichiarativi, sia nel modello Unico 2010 che nelle dichiarazioni successive, qualora sia la fiduciaria a occuparsi degli adempimenti giuridici e fiscali connessi all'amministrazione del bene.

Sarebbe comunque opportuno che questa interpretazione ricevesse un esplicito avallo legislativo in quanto essa appare indubbiamente largheggiante, per il motivo che l'articolo 4, comma 4, del Dl 167/90 prevede l'esenzione dagli obblighi dichiarativi per le sole «attività finanziarie» e non anche per i «beni patrimoniali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ilssole24ore.com/norme
Le circolari Entrate n. 43 e 49 del 2009

Le possibilità

Le modalità per scudare gli immobili all'estero

- 1** Regolarizzazione, se il bene è ubicato in un paese che, garantendo un adeguato scambio di informazioni con l'Italia è compreso tra quelli indicati nella cosiddetta white list allegata alla circolare 43/2009 (la regolarizzazione si può fare anche se il bene è intestato a un soggetto fittiziamente interposto, rispetto all'effettivo titolare, residente in uno di questi Stati)
- 2** Rimpatrio giuridico tramite conferimento in una società, che non possiede altri beni, costituita nel paese in cui le attività patrimoniali erano detenute al 5 agosto 2009 e successivo "rimpatrio" delle partecipazioni della società conferitaria (operazione piuttosto complicata e costosa in varie giurisdizioni, come ad esempio quella svizzera)
- 3** Rimpatrio giuridico con intestazione delle attività patrimoniali a una società fiduciaria italiana o con conferimento alla stessa di un mandato all'amministrazione dei beni; la possibilità è stata prevista in quanto gli immobili possono formare oggetto di un rapporto di custodia, deposito, amministrazione o gestione con intermediari abilitati a patto che gli intermediari siano messi nelle condizioni di effettuare tutti gli adempimenti (versamento dell'imposta straordinaria, locazione o vendita, esercizio di diritti patrimoniali e regolamento dei flussi finanziari) per il controllo delle operazioni che si realizzano dopo il rimpatrio. Il contribuente deve comunicare alla fiduciaria ogni informazione sui flussi reddituali anche non fiscalmente rilevanti, relativi ai beni rimpatriati e non compiere atti di gestione o di amministrazione senza prima informare la società fiduciaria

Paesi ex black list. Operazione possibile anche con la Sci di Montecarlo

Per il rimpatrio giuridico fiduciarie a tutto campo

C'è ancora tempo fino al 30 aprile per scudare gli immobili situati oltreconfine che non sono stati sottoposti alla normativa sul monitoraggio fiscale: l'imposta straordinaria da versare è pari al 7% del valore degli immobili scudati.

Può quindi ancora fruirla dello scudo chi fosse proprietario alla data del 31 dicembre 2008 e sia ancor oggi proprietario di immobili (ma anche di opere d'arte, gioielli, yachts eccetera) collocati fuori dall'Italia e abbia violato gli obblighi di indicazione di questi beni nel quadro RW della dichiarazione dei redditi per non aver evidenziato il trasferimento di somme all'estero per il loro acquisto o perché si tratta di un bene produttivo di redditi imponibili e che pertanto andava comunque indicato nel quadro RW.

Il termine del 30 aprile è stato

fissato dal decreto milleproroghe (il Dl 194/2009), che ha appunto riaperto i termini dello scudo. Di questa riapertura di termini potranno giovare sia soggetti che non abbiano effettuato in passato alcuna procedura di scudo, sia chi ha già scudato altri beni in precedenza (tutti comunque sconteranno l'aliquota del 7% e non più quella del 5%, in vigore sino al 15 dicembre 2009, e del 6%, in vigore sino al 28 febbraio 2010).

Come confermato dalle Entrate nelle istruzioni diramate per lo scudo (contenute principalmente nella circolare n. 43/2009, integrata con le successive n. 3, n. 6 e n. 12 del 2010), lo scudo per gli immobili all'estero può avvenire con la presentazione di una dichiarazione riservata a titolo di: - «regolarizzazione», se il bene è situato in un Paese che, ga-

rantendo un adeguato scambio di informazioni con l'Italia, è compreso tra quelli indicati nella white list allegata alla circolare 43/2009 (con la precisazione che alla regolarizzazione si può far luogo anche se il bene è intestato a un soggetto fittiziamente interposto, rispetto all'effettivo titolare, residente in uno di tali Stati); - rimpatrio giuridico tramite conferimento in una società, che non possiede altri beni, costituita nel Paese in cui le attività patrimoniali erano detenute al 5 agosto 2009 e successivo "rimpatrio" delle partecipazioni della società conferitaria (operazione però piuttosto complicata); - rimpatrio giuridico con intestazione delle attività patrimoniali a una fiduciaria italiana o con conferimento alla stessa di un mandato all'amministrazione dei beni in esame; la possibilità è

stata prevista in quanto gli immobili possono formare oggetto di un rapporto di custodia, deposito, amministrazione o gestione con intermediari abilitati ma a patto che gli intermediari siano messi nelle condizioni di effettuare tutti gli adempimenti (tra i quali il versamento dell'imposta straordinaria, la locazione o l'alienazione del bene, l'esercizio di diritti patrimoniali e il regolamento dei flussi finanziari) finalizzati al controllo delle operazioni che si realizzano successivamente al rimpatrio; a questo scopo il contribuente è obbligato a comunicare alla fiduciaria ogni informazione circa i flussi reddituali, anche non fiscalmente rilevanti, relativi ai beni rimpatriati e a non compiere atti di gestione o di amministrazione senza previamente informare la società fiduciaria.

Anche nel rimpatrio l'operazione scudo è possibile pure in presenza di immobili intestati a soggetti interposti (si pensi al ricorrente caso di immobili detenuti a Montecarlo attraverso una Sci di diritto monegasco).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Costo di acquisto

Emersione di fabbricati, rivalutazione non prevista

In caso di scudo di immobili si pone sempre il problema del valore del bene da indicare nella dichiarazione riservata. Poiché non è prevista alcuna certificazione, è consigliabile richiedere una perizia per evitare valutazioni arbitrarie.

Occorre anche prestare attenzione al fatto che, a differenza di quanto può accadere in ipotesi di scudo di attività finanziarie diverse dal denaro, nel caso di scudo di immobili non sembra ottenibile una rivalutazione del loro costo fiscale. Con riferimento alla definizione del costo fiscale di queste attività, infatti, la circolare 43/2009 precisa che «non potendosi applicare la disposizione speciale contenuta nel comma 5-bis dell'articolo 14 del Dl n. 350/2001, si rendono applicabili gli ordinari criteri di determinazione dei redditi stabiliti dal Tuir».

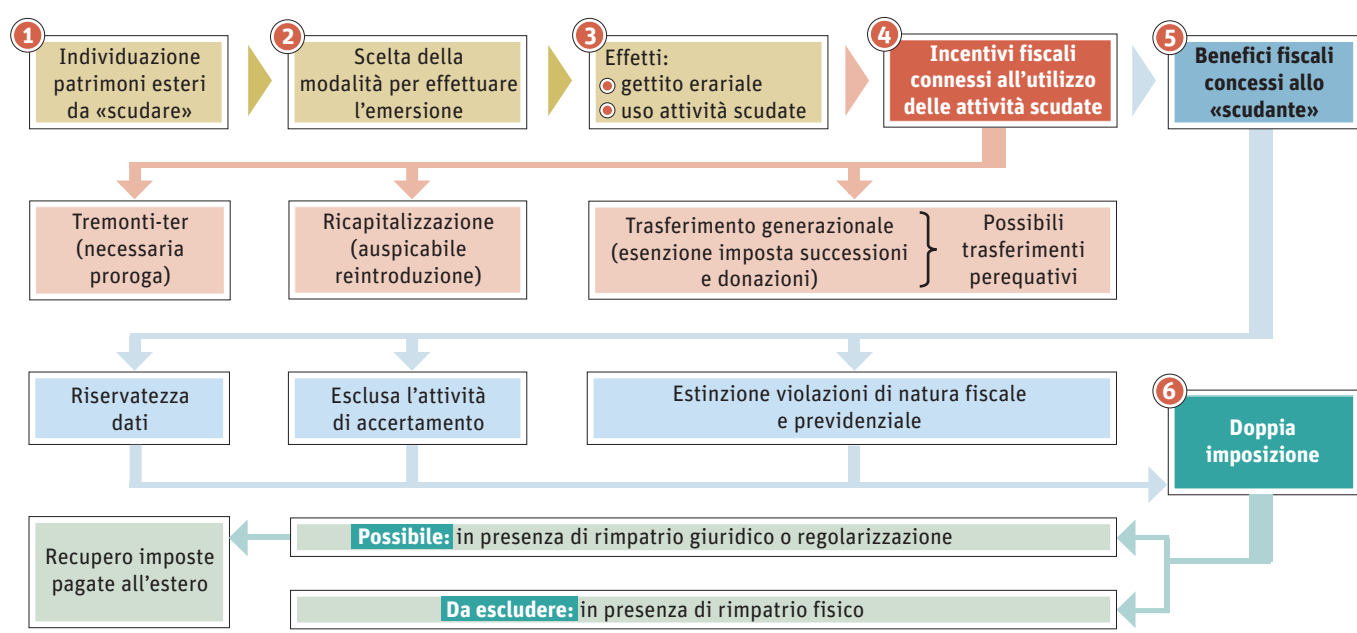
Dunque, essendo esclusa l'operatività della deroga ai criteri del Tuir contemplata dal comma 5-bis dell'articolo 14 del Dl 350/2001, ai fini della determinazione dei redditi diversi derivanti dal possesso di immobili, il costo fiscalmente riconosciuto è dato solo dal loro costo di acquisto, indipendentemente da quanto effettivamente indicato nella dichiarazione riservata (non sembrano realizzabili quindi operazioni di «rivalutazione» di immobili con abbattimento di possibili future plusvalenze).

D'altro canto, stante la neutralità dello scudo rispetto alle ordinarie regole impositive sugli immobili, sembra applicabile anche agli immobili esteri scudati la disposizione che esenta da tassazione i beni posseduti da più di cinque anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa delle conseguenze

Le ripercussioni e le conseguenze fiscali dell'emersione di immobili e patrimoni detenuti all'estero



Le ricadute. L'effetto degli incentivi

Risorse di ritorno «liberate» per ricapitalizzare e investire

Giovanni Amendola
Davide Tersigni

Lo scudo fiscale amplia la base imponibile per lo Stato, ma anche espande i patrimoni familiari. Gli immobili all'estero prima sconosciuti, a seguito dell'emersione diventano trasparenti, alimentando le transazioni del mercato immobiliare. Oltre gli immobili, si sanano anche i patrimoni mobiliari, che vengono spogliati della loro illecita collocazione estera e connotati di un più corretto utilizzo per fini privati o istituzionali, ma anche come dotazione finanziaria a favore della platea imprenditoriale, soprattutto se di media dimensione.

La convizione di una gestione patrimoniale estera per fuggire ogni intento di indagine delle autorità fiscali italiane ha lasciato il posto all'esigenza di una più oculata amministrazione

ne delle ricchezze in Italia attraverso l'esercizio diretto del loro controllo, prima impossibile a seguito della loro collocazione oltreconfine.

La possibilità di far emergere i patrimoni all'estero deve essere ponderata anche rispetto alle attuali agevolazioni fiscali che consentono di pianificare il loro utilizzo per finalità diverse, nel rispetto delle reali esigenze del proprietario.

I patrimoni rimpatriati potrebbero essere oggetto di trasferimento generazionale *inter vivos o mortis causa*, e, se costituito da partecipazioni societarie, senza scontare (a determinate condizioni) la relativa imposta. In presenza di altri beni soggetti all'imposizione sui trasferimenti si renderebbe, invece, necessario riequilibrare le ricchezze familiari dei beneficiari dei beni trasferiti nell'ambito dell'opera-

zione si potrebbe delineare un'efficace perequazione effettuata dal donante/testatore, imponendo al beneficiario dei beni indenni dall'imposta di provvedere al pagamento di una parte dell'imposta dovuta dal donatario/coerede destinatario di altri beni imponibili, come il denaro; il tutto rendendo fiscalmente neutri questi trasferimenti perequativi.

Denaro che potrebbe anche essere riconducibile a flussi finanziari derivanti dalla distribuzione di dividendi erogati da società Cfc, che incrementa il patrimonio familiare senza subire l'imposizione diretta al momento della loro percezione, in quanto già tassati per trasparenza, ossia per imputazione diretta al socio italiano al momento della loro produzione all'estero.

Questi patrimoni, una volta nazionalizzati, potrebbero dare

una spinta propulsiva alle imprese se destinati alla loro ricapitalizzazione o all'incremento di particolari investimenti aziendali (Tremonti-ter). Già recentemente sono stati incentivati con la concessione di sgravi fiscali alle imprese, per cui sarebbe auspicabile una riproposizione degli stessi collegati alle future operazioni di patrimonializzazione societaria.

Da non sottovalutare, inoltre, le ripercussioni della sanatoria sulla sfera privata del disponente, dal momento che diventa un'occasione per regolarizzare la propria posizione fiscale, estinguendo definitivamente le violazioni di natura tributaria e previdenziale, schermandosi da eventuali futuri accertamenti.

Infine, mentre il rimpatrio fisico eviterebbe ogni eventuale doppia imposizione fiscale, quello giuridico e la regolarizzazione la potrebbero generare dal momento che i patrimoni rimarrebbero all'estero producendo eventualmente reddito, che sarebbe ivi tassato oltre che in Italia, con la necessità, quindi, di recuperare, ove possibile, le imposte pagate fuori dei confini nazionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La crisi. Liquidità fattore decisivo nel passaggio generazionale

Perequazione su nuovi valori per tutti i patrimoni misti

Gaetano De Vito

La crisi finanziaria internazionale sta giocando un ruolo importante sulla gestione dei patrimoni familiari e sui loro trasferimenti generazionali. In questo ambito è opportuno valutare anche l'effetto che questa congiuntura ha potuto avere sul rientro dei capitali attraverso lo scudo fiscale.

La possibilità di regolarizzare o rimpatriare i capitali detenuti all'estero, i cui termini sono peraltro ancora aperti (la scadenza è stata fissata al 30 aprile 2010), ha indotto le famiglie con patrimoni localizzati all'estero non solo a valutare e verificare l'opportunità di far rientrare o regolarizzare capitali e altri beni ma anche quella di "gestire" il patrimonio in modo accentrato dal luogo di residenza.

Una valutazione del genere

non è stata sicuramente indipendente da considerazioni più o meno approfondite sulla crisi del sistema finanziario internazionale e sulla lotta ai paradisi fiscali. La perdita di alcune certezze sull'andamento della finanza internazionale e sul futuro di questi paesi ha indotto non solo a valutare positivamente il rientro dei capitali ma anche a misurare il valore del proprio patrimonio familiare, in senso assoluto che relativo, aggiornando i valori delle varie componenti del patrimonio.

Patrimoni complessi come quelli costituiti da immobili, imbarcazioni, portafogli titoli e aziende hanno subito non solo una variazione di valore totale ma notevoli variazioni all'interno del "mix". Mentre la variazione del valore globale del patrimonio è general-

mente subita e amministrata attraverso lo *stop loss* monetario, i cambiamenti dei valori nell'ambito delle diverse combinazioni del patrimonio familiare inducono a riflettere: sulle scelte future circa il cambiamento di strategia degli investimenti; sulla necessità di porre in essere trasferimenti perequativi quando si sta attraversando il periodo del passaggio generazionale del patrimonio di famiglia.

Per gestire sia la prima che la seconda situazione bisogna disporre di denaro. E in questo, il rientro dei capitali ha giocato e gioca un importante ruolo.

In condizioni normali, un patrimonio misto in questo periodo sopporta soprattutto la perdita di valore di quelle aziende di famiglia per lo più sottocapi-

talizzate che non solo soffrono per via del fermo del mercato di sbocco ma anche a causa della conseguente mancanza della possibilità di accedere al sistema creditizio.

Laddove l'azienda sia meritevole, il capofamiglia avrà sicuramente considerato l'ipotesi di trasferire il capitale alle proprie aziende anche attraverso il conferimento di beni o denaro regolarizzato o rimpatriato. In caso, poi, di trasferimento generazionale in atto (normalmente per passaggi generazionali di patrimoni articolati) occorrono minimo 10 (o 15) anni la disponibilità di liquidità diventa importante, e soprattutto per la gestione dei trasferimenti perequativi derivanti dalle mutate condizioni generate dalla crisi.

È facile ipotizzare che coloro che erediteranno immobili debbano compensare gli eredi della o delle aziende del patrimonio familiare, che nel frattempo perdono, per importi maggiori di quelli messi in conto prima dell'inizio della crisi finanziaria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In azienda. Con il credito più selettivo

Spinta interna alla redditività

Roberto Moro Visconti

La recessione globale sta ridisegnando confini e valori dei patrimoni di famiglia, con un rimmescolamento di equilibri destinato a durare.

Nel sistema complessivo del patrimonio aziendale e familiare la tradizionale ripartizione in titoli e valori mobiliari, immobili, opere d'arte e investimenti in aziende ha subito variazioni di valore profondamente diverse, influenzando le scelte imprenditoriali anche tenendo conto dei passaggi generazionali.

La "tempesta" che ha colpito tutti i patrimoni nelle loro varie componenti, ha risparmiato solo beni rifugio come

l'oro o i titoli di Stato di paesi non in *default*, grazie anche allo scudo dell'euro, che per ora protegge paesi che scricchiolano, come la Grecia.

I corsi azionari, dopo i crolli dell'autunno 2008 e il rimbalzo dalla primavera 2009, hanno recuperato parte delle ingenti perdite, mentre gli immobili confermano, almeno in Italia, qualità difensive, anche se le compravendite si sono molto ridotte, con tempi allungati; la crisi di liquidità disincantava la sottoscrizione di mutui.

I lievi cali dei residenziali si accompagnano a flessioni più marcate nel comparto strumentale, perché le aziende - e gli im-

mobili connessi - hanno perso molto più valore, con multipli di mercato assai ridotti rispetto ai valori pre crisi e parametri di redditività attesi, come l'Ebida, assai più contenuti. Vendere è difficile e per comprare spesso mancano i soldi.

In sintesi, le aziende hanno perso valore più del mattone e la crisi, anche del mercato mobiliare, ostacola una loro ricapitalizzazione, in presenza di un credito assai più selettivo.

Gli equilibri familiari e i rapporti di forza, basati anche sui controvalori economici degli assets, mutano, complicando i già di per sé delicati passaggi generazionali e scavando un solco

tra i nuovi imprenditori e i *rentiers* che preferiscono il patrimonio da mettere a reddito. Per i primi l'alto rischio si associa a buone potenzialità di conquista nuove quote di mercato, anche gratis, per il fallimento di concorrenti.

Lo scudo fiscale - superfluo e talora impraticabile in caso di successione, non trasmettendole le sanzioni agli eredi - e il rientro di holding e capitali può consentire di irrobustire le imprese, se il denaro, prezioso anche per l'assottigliarsi dell'autofinanziamento, sarà destinato alle aziende, come le banche sempre più richiedono, non solo per riequilibrare il *leverage*, ma anche per tastare la fiducia che gli imprenditori ripongono nelle loro aziende.

© RIPRODUZIONE RISERVATA