

## Fisco

## Il rientro dei capitali

### SISTEMAZIONE DELLE TITOLARITÀ



Coincidenza tra soggetti. Modalità e costi per mettere in chiaro l'appartenenza sostanziale alla persona fisica italiana

# Emerge anche l'immobile italiano

Come liquidare l'entità estera a cui è intestato il bene dopo lo scudo delle quote

Il conto delle dirette quando la società non è «interposta»

Angelo Busani

Le pratiche di scudo fiscale spesso comportano adempimenti successivi e conseguenze rispetto alle posizioni sanate. Chiusa la prima fase della regolarizzazione al 5%, e in attesa delle successive al 6 e 7%, gli operatori professionali stanno ricevendo richieste di informazioni su come smantellare l'intestazione di immobili ubicati in Italia a società o fondazioni straniere (o altre simili strutture) ora "scudate". Infatti, è spesso accaduto in passato che, essenzialmente per raggiungere intenti di riservatezza, in ordine alla reale titolarità di un bene immobile, la proprietà di immobili italiani sia stata simulata in capo a entità legali fittiziamente interposte (i cosiddetti "guscio vuoti" o "shellco" come vengono chiamati nel gergo professionale anglofono).

Sono quindi in molti oggi a chiedersi - avendo perso consistenza la ragione del mantenimento della legal entity straniera -

#### CONSEGUENZE DIVERSE

Occorre distinguere tra l'affidamento a un soggetto effettivamente esistente e quello a una struttura fittizia

ra - quali siano le modalità e i costi per realizzare la coincidenza tra l'intestazione formale dell'immobile (oggi in capo alla "scatola" straniera) e la sua appartenenza sostanziale alla persona fisica italiana.

A qualsiasi indicazione operativa per risolvere questo problema va premessa una fondamentale precisazione: occorre infatti distinguere il caso della intestazione a una legal entity effettivamente "esistente" (si pensi a una struttura dotata di personalità giuridica) da quello della intestazione a una struttura (società o fondazione) per sua stessa natura dichiaratamente fittizia.

Nel primo caso, infatti, è abbastanza inevitabile (sia per ragioni civili che sia per ragioni fiscali) che lo "smontaggio" della scatola straniera debba passare attraverso un'ordinaria procedura di vendita dell'immobile dalla società ai soci e conseguente distribuzione di dividendi oppure attraverso un'operazione di assegnazione di beni ai soci in sede di liquidazione della società. Con la precisazione che l'operazione societaria va governata dalle norme dell'ordinamento cui appartiene la legal entity in questione, mentre le regole immobiliari da seguire sono quelle italiane, e che l'operazione di trasferimento è comunque tassata in Italia (con Iva o imposta di registro a seconda dei casi), a prescindere dalla tassazione che l'operazione abbia

nel Paese cui appartiene la struttura che cede l'immobile.

Non è possibile, infatti, pensare di sottrarre il patrimonio a una entità legale effettivamente esistente dichiarando fittiziamente intestato alla stessa poiché sarebbero immaginabili in questo caso le contestazioni che potrebbero derivare - ad esempio - dai creditori e dall'autorità fiscale del Paese cui appartiene la struttura in questione.

Se l'intestazione degli immobili in Italia sia stata effettuata a favore di strutture legali per le quali sia possibile concepire una titolarità fittizia, simulata o fiduciaria, si possono in effetti ipotizzare soluzioni diverse da quelle della compravendita e dell'assegnazione ai soci.

Si potrebbe, ad esempio, ricorrere alla stipula di un atto con il quale l'entità straniera e la persona fisica italiana riconoscano che la struttura straniera è un mero schermo e che la reale titolarità dell'immobile intestato al soggetto estero appartiene alla persona fisica italiana: in altri termini, un atto che dichiara l'intervenuta simulazione (o l'intestazione fiduciaria) posta in essere nel momento in cui l'immobile venne acquistato, sotto il profilo che venne dichiarato un soggetto acquirente diverso dal reale beneficiario economico dell'operazione.

Ora, tralasciando ogni problema di tassazione che l'atto provochi nell'ordinamento di appartenenza della struttura estera, occorre occuparsi della tassazione in Italia dell'atto sopra descritto. Presupponendo di trovarci, come per lo più accade, fuori campo Iva, prima di tutto si deve escludere - in linea di principio - l'applicabilità dell'imposta di registro sui trasferimenti: il suo presupposto è infatti l'onerosità del trasferimento, che nel caso in esame evidentemente manca.

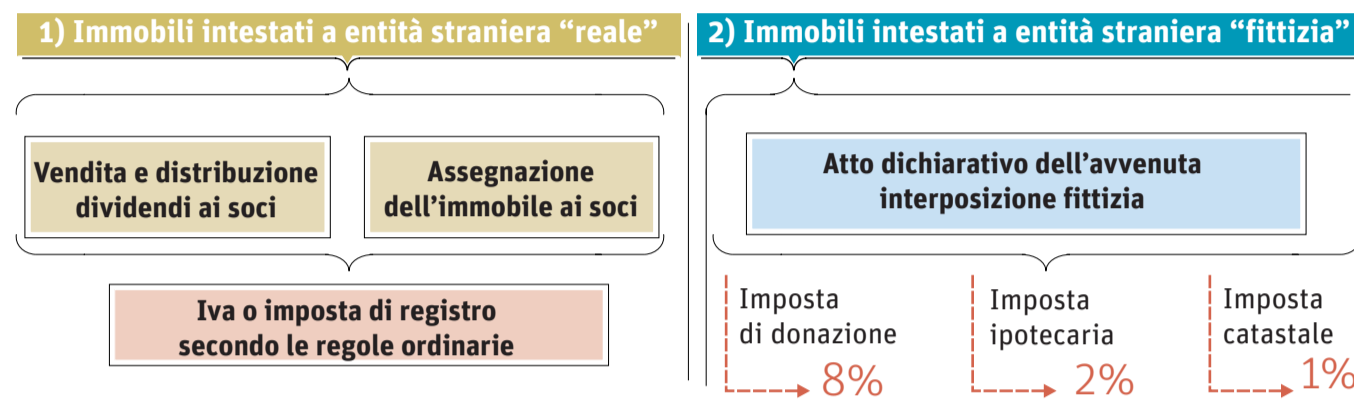
La gratuità del trasferimento indirizzerebbe, invece all'applicazione dell'imposta di donazione, anche considerando che la norma reintroduttiva dell'imposta di donazione (l'articolo 2, comma 47, Dl 262/2006) ne dispone l'applicabilità anche ai «trasferimenti di beni e diritti... a titolo gratuito»: da ciò conseguirebbe la tassazione con l'aliquota dell'8% (oltre all'imposta ipotecaria e catastale del 3%) sull'imponibile dato dal valore catastale dell'immobile.

Questa soluzione, tra l'altro, è in linea con quanto l'agenzia delle Entrate ha sostenuto nella circolare 28/E del 27 marzo 2008 nella quale, trattando del problema dell'intestazione fiduciaria di beni immobili, è stato affermato che sconta l'imposta di donazione l'operazione con la quale un immobile viene passato dal fiduciante alla fiduciaria o viceversa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### I passi da compiere

Come si può "smontare" la società straniera oggetto di scudo fiscale a cui è stato intestato un immobile italiano



#### Due esempi di calcoli

Liquidazione di una società immobiliare estera le cui partecipazioni siano detenute da una persona fisica residente e che possiede un immobile di civile abitazione in Italia. Confronto tra il caso in cui la società ha sede in Liechtenstein oppure in Svizzera

Effetti in capo alla società	Liechtenstein AG	SA Svizzera
Costo di acquisto dell'immobile	500.000	500.000
Valore catastale rivalutato	250.000	250.000
Valore normale	1.500.000	1.500.000
Plusvalenza immobiliare	1.000.000	1.000.000
Imposte sui redditi in Italia	— Articolo 67, lettera b), Tuir	— Articolo 67, lettera b), Tuir
Imposte indirette in Italia	25.000 Imposte d'atto sul prezzo-valore *	25.000 Imposte d'atto sul prezzo-valore *
Imposte all'estero	— Esenzione per redditi immobiliari di fonte estera	— Esenzione per redditi immobiliari di fonte estera (norma interna o convenzionale)
Effetti in capo al socio residente		
Ritenuta sull'utile di liquidazione	40.000 ritenuta 4%	350.000 ritenuta 35%
Tassazione Cfc	430.000 Unico/FC 43% salvo accoglimento istanza d'interpello art. 167 comma 5, lett. a)	— Non applicabile
Tassazione sull'utile di liquidazione	— già imputato per trasparenza	213.796 Unico/RL
Credito per imposte estere	— Art. 165, comma 10 Tuir	- 74.580 articolo 165, comma 10 Tuir
Rimborso imposta preventiva	—	- 200.000
<b>CARICO FISCALE COMPLESSIVO</b>	<b>495.000</b>	<b>314.216</b>

Note: (\*) se l'immobile è abitativo e l'assegnatario è una persona fisica

Incongruenze. Non c'è manifestazione di capacità contributiva

## Fisco neutro o light sul mandato fiduciario

Una volta imboccata la via dell'imposta di donazione, tut-

tavia, non sembra convincente l'affermazione delle Entrate (circolare 28/E del 27 marzo 2008) circa l'applicazione della stessa all'atto con il quale il proprietario di un immobile lo intesta fiduciariamente a un altro soggetto e pure all'atto col quale il fiduciario dell'immobile lo reintesta al fiduciante. In effetti, si tratta di trasferimenti a titolo gratuito, nei quali tuttavia non c'è la manifestazione di alcuna capacità contributiva: pertanto, applicare a questi atti la medesima imposizione disposta per il contratto di donazione sembra non fondato.

In effetti, il tema dell'imposizione sui beni immobili sconta la pluriscolare idea dell'incompatibilità del nostro ordinamento con l'intestazione fiduciaria dei beni immobili: in sintesi, se il nostro sistema

#### CONTROCORRENTE

Anche l'avvento del trust dimostra che non ha più senso tassare l'atto come se fosse un autentico trasferimento di proprietà

concepisce la fiducia - cioè la scissione tra proprietà e intestazione - con riferimento al denaro, alle azioni, alle quote di capitale sociale e agli strumenti finanziari in generale, non la concepisce in relazione agli immobili. Di conseguenza il primo tipo di atti è fiscalmente neutro, mentre l'intestazione fiduciaria di un immobile è da intendere come un vero e proprio trasferimento e come tale va tassato. Potrebbe, però, essere arrivata l'ora di un radicale cambiamento di rotta. Del resto, questo si può anche dedurre dallo sviluppo del trust nel nostro sistema, che quindi si è adattato all'idea di un trustee titolare dei beni in trust ma in modo "limitato" rispetto a un "normale" proprietario. Non sembra perciò errato pensare che agli atti di fiducia inerenti beni immobili possa essere applicata la medesima neutralità fiscale propria degli atti di fiducia che hanno a oggetto partecipazioni e strumenti finanziari. Oppure, pensare che se deve essere applicata una tassazione proporzionale essa sia quella propria degli atti dichiarativi (nel caso in esame, della fiducia), e quindi con l'aliquota dell'1% di imposta di registro.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Da più di 500 anni sosteniamo lo sviluppo e l'innovazione

Sienna, Rocca Salimbeni, sede storica della Banca Monte dei Paschi di Siena

**MONTE DEI PASCHI DI SIENA**  
BANCA DAL 1472

www.mps.it