

Per la procedura di collaborazione volontaria incide anche dove l'immobile è locato

Voluntary, ricalcolo sulle case

Da considerare gli acquisti secondo il valore normale

DI STEFANO LOCONTE
E FILIPPO BARBA

La procedura di voluntary disclosure consente ai contribuenti di regolarizzare le attività patrimoniali detenute all'estero in violazione delle norme sul monitoraggio fiscale.

Con particolare riferimento ai beni immobili all'estero, la normativa di cui al dl 167/90 prevede l'obbligo dichiarativo per persone fisiche, società semplici e altri enti non commerciali residenti in Italia, che detengono il bene a titolo di proprietà o altro diritto reale, anche in comunione.

Fino al periodo d'imposta 2008, gli immobili esteri dovevano essere indicati nel Quadro RW del modello Unico solo se, nel periodo d'imposta di riferimento, avevano prodotto redditi imponibili in Italia, mentre, a partire dal periodo d'imposta dal 2009, gli immobili esteri devono essere dichiarati anche nel caso in cui non abbiano prodotto redditi imponibili in Italia. Ciò che rileva, infatti, è la capacità «astratta o potenziale» del bene di produrre reddito, prescindendo quindi dall'effettiva produzione (Circ. 43/E del 2009).

Ciò premesso in ordine agli obblighi dichiarativi, va rilevato che anche la disciplina relativa ai criteri di valorizzazione degli immobili all'estero ha subito, nel corso degli ultimi anni, alcune modifiche: in precedenza il valore di riferimento era costituito dal «costo storico» di acquisto incrementato di eventuali oneri accessori (con esclusione degli interessi passivi), mentre a partire dal periodo d'imposta 2013 i criteri di valorizzazione ricalcano quelli previsti dalla disciplina Ivie. Con riferimento agli immobili ubicati in un Paese Ue o See collaborativi, dunque, occorre far

riferimento, in primo luogo, al valore catastale determinato secondo le disposizioni dello Stato estero, ovvero, in mancanza, al costo dell'immobile risultante dall'atto di acquisto o al valore di mercato dello stesso.

Diversamente, in caso di immobili extra Ue si assume come valore di riferimento il costo di acquisto o il costo di costruzione risultante dalla relativa documentazione ovvero, in mancanza, il valore di mercato rilevato al termine di ciascun anno.

Resta fermo che qualora il costo di acquisto non sia documentabile, occorre assumere come riferimento il valore normale del bene risultante da una perizia di stima e che in caso di acquisto a titolo di successione o donazione, il valore di riferimento è quello indicato nella dichiarazione di successione o dall'atto di donazione o, in mancanza, il costo di acquisto (o costruzione) per il dante causa.

L'accesso alla procedura di voluntary disclosure garantisce anche una sensibile riduzione delle sanzioni derivanti dall'inosservanza della normativa sul Quadro RW, a condizione che i contribuenti optino per il c.d. rimpatrio giuridico degli immobili, conferendo mandato ad amministrare ad una Società fiduciaria italiana.

Si rileva, inoltre, che in caso di adesione all'atto di contestazione, le predette sanzioni saranno ulteriormente ridotte a 1/3 (dunque rispettivamente allo 0,50 o l'1%).

Nel caso in cui, invece, non si realizzino le condizioni di cui sopra, la sanzione sarà determinata al minimo editale ridotto del 25%: anche in tale eventualità, sarà possibile fruire della riduzione a 1/3 se si aderisce all'atto di contestazione e, dunque, le san-

zioni si attesteranno rispettivamente allo 0,75 e l'1,5%. Invero, nell'ipotesi di concorso e continuazione di violazioni troverà, inoltre, applicazione il beneficio del «cumulo giuridico» delle sanzioni, a condizione che le sanzioni irrogate sulla base dello stesso risultino inferiori a quelle risultanti dal «cumulo materiale», costituito dalla somma delle sanzioni applicabili. Per ciò che concerne le violazioni reddituali occorre distinguere a seconda che l'immobile sia locato o tenuto a disposizione e se sia stato assoggettato a tassazione nello Stato in cui è situato. Per gli immobili locati: se i canoni di locazione sono soggetti a imposta nello Stato estero, l'ammontare dichiarato nello Stato estero, al netto delle spese inerenti riconosciute in deduzione, è tassato in Italia; se, invece, i canoni non sono tassati nello Stato estero, sarà tassabile l'importo lordo delle somme percepite, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria delle spese.

Per ciò che concerne gli immobili tenuti a disposizione: in caso di immobili tassati nello Stato estero mediante l'applicazione di tariffe d'estimo o in base a criteri similari, il reddito, determinato in base alla normativa estera, concorrerà a formare la base imponibile dell'imposta sui redditi italiana; in caso di immobili esteri non locati e non tassati nello Stato estero, non vi sarà tassazione in Italia.

