CENTRO STUDI ODCEC MILANO

Seminario: «Le operazioni immobiliari»

# Alcuni aspetti sul monitoraggio fiscale

**Alessandro Savorana**

Milano, 22/06/2022

## Disposizioni e prassi

D.L. 28 giugno 1990 n. 167, convertito dalla L. 4 agosto 1990 n. 227

Provvedimenti del Direttore AG.E. del 05/06/2012 e 18/12/2013

Circolare n.9/E del 30 gennaio 2002

Risoluzione n. 134/E del 30 aprile 2002

Circolare n.43/E del 10 ottobre 2009

Circolare n.49/E del 23 novembre 2009

Circolare n.45/E del 13 settembre 2010

Risoluzione n.142/E del 30 dicembre 2010

Circolare n.28/E del 2 luglio 2012

Circolare n.38/E del 23 dicembre 2013

Circolare n. 10/E del 13 marzo 2015

Circolare n. 27/E del 16 luglio 2015

Circolare n.12/E dell'8 aprile 2016

Risoluzione n.77/E del 18 settembre 2016

## Gli investimenti patrimoniali

Beni patrimoniali collocati all'estero suscettibili di produrre reddito imponibile in Italia. Per cui «…*sono soggetti* ***all'obbligo di monitoraggio*** *le consistenze di tutti gli investimenti detenuti all'estero anche nel caso in cui sussista una capacità produttiva di reddito meramente potenziale e quindi eventuale e lontana nel tempo derivante dall'alienazione, dall'utilizzo nonché dallo sfruttamento del bene, anche senza organizzazione d'impresa…..»* (Circolare n. 38/E del 2013).

Sono pertanto oggetto di segnalazione gli **immobili** situati all'estero o i diritti reali immobiliari (ad esempio, usufrutto o nuda proprietà) o quote di essi (ad esempio, comproprietà o multiproprietà).

Si precisa che sono altresì considerati "detenuti all'estero", ai fini del monitoraggio, gli immobili ubicati in Italia posseduti per il tramite di fiduciarie estere o di un soggetto interposto residente all'estero (Risoluzione n. 134/E del 30 aprile 2002).

**Gli obbligati (soggetti residenti ai fini fiscali)**

- le persone fisiche;
- gli enti non commerciali, tra cui anche i trust e le fondazioni;
- le società semplici,
- le associazioni professionali.

L'obbligo riguarda anche il possesso/proprietà:

- di una quota dell'immobile;
- della nuda proprietà o dell'usufrutto (*leasehold* nei paesi di common law).

L'obbligo di compilazione del quadro RW ricomprende anche:

- i soggetti di cui sopra, che pur non essendo possessori diretti degli investimenti esteri siano i titolari effettivi dell'investimento per interposta persona.

**I veicoli interposti.**

Gli immobili potrebbero essere posseduti dal contribuente per il tramite di interposta persona, generalmente una società.

«……relativamente alla nozione di "*interposta persona*", la questione non può essere risolta in modo generalizzato, essendo direttamente connessa alle caratteristiche e alle modalità organizzative del soggetto interposto. …..a titolo esemplificativo, è stato chiarito che si deve considerare soggetto fittiziamente interposto "*una società localizzata in un Paese avente fiscalità privilegiata,* ***non soggetta ad alcun obbligo di tenuta delle scritture contabili,*** *in relazione alla quale lo schermo societario appare meramente formale e ben si può sostenere che la titolarità dei beni intestati alla società spetti in realtà al socio che effettua il rimpatrio*". (Circolare 4 dicembre 2001, n. 99/E- Circolare n.43/E del 10 ottobre 2009).

**I veicoli interposti.**

In sostanza «*se la società estera è un soggetto interposto in relazione alla quale* ***lo schermo societario appare meramente formale****,…… la titolarità dei beni intestati alla società spetti in realtà al socio.».* (Circolare n. 9/E del 30 gennaio 2002 e Risoluzione n.134/E del 30 aprile 2002).

Questo orientamento sarà da tenere presente in futuro qualora entri in vigore la Direttiva sulle *Shell Companies*.

## La SCI monegasca

La Sci (*société civile immobilière)* monegasca non ha alcun obbligo di tenere particolari scritture o di redigere e depositare bilanci.

In questo caso l'obbligo di compilare il mod. RW sembrerebbe spettare ai soci residenti se l'immobile è tenuto a disposizione. Va tenuto conto però che il Principato di Monaco è stato inserito nella White List il 2 marzo 2015 in occasione della Voluntary Disclosure, che esclude l'applicazione del principio del *look through*.

In un lontano precedente di prassi, la circolare n. 49/2009 in materia di "scudo fiscale", al punto 2.5 consentiva il rimpatrio giuridico delle quote detenute in una société civile immobilière (SCI) monegasca.

Ad ogni modo, in queste situazioni è bene comunque valutare se indicare nel Mod. RW il valore dell'immobile in ragione delle effettive circostanze di fatto.

## La SCI monegasca

Ricordo inoltre un ulteriore precedente di prassi a proposito delle modalità di accesso alla procedura di collaborazione volontaria.

Si trattava di una SCI monegasca riconosciuta residente fiscalmente in Italia, non solo la residenza fiscale degli amministratori identificati nell'atto costitutivo o nello statuto, ma anche la residenza dei soggetti che, effettivamente impartiscono gli impulsi volitivi.

In tale caso la Sci è stata equiparata a una società semplice di diritto italiano, per cui l'obbligo del monitoraggio gravava sulla società (Circolare n.27/E del 16 luglio 2015).

## La SCI francese

Nel caso di una Sci (*société civile immobilière)* francese proprietaria di un immobile **a disposizione dei soci italiani**, si pone la questione se siano quest'ultimi a dichiarare nel quadro RW, non la partecipazione nella Sci, ma la quota parte di immobile a disposizione, in quanto si potrebbe ritenere che un immobile sito in Francia di proprietà di una Sci ed utilizzato direttamente dai soci, sia in realtà di proprietà pro-quota dei soci italiani della Sci francese, la quale è in sostanza un mero schermo interposto.

In realtà, atteso che la Francia è nell'UE e che rientra tra i paesi collaborativi (White list), non si applica il principio del *look through*, ma è sempre meglio valutare se indicare nel Mod. RW il valore dell'immobile in ragione delle effettive circostanze di fatto.

## L'applicazione del principio del *look through*

Il **valore finale dell'investimento** è il cuore del quadro RW atteso che la circolare n.12/E del 2016 ha chiarito che la **sanzione va calcolata su detto valore**.

In caso di titolarità effettiva, ad esempio, se si detiene una quota di partecipazione societaria che porta ad una quota dei diritti di voto superiore al 25%, si dovrà indicare, quale **valore finale**, direttamente il **valore dei beni detenuti dalla società in luogo del valore nominale**.

Ciò, tuttavia, accade solo se la società è **localizzata in un Paese <u>non incluso</u> nel D.M. 04.09.1996 aggiornato dal D.M. 23.03.2017** che elenca i paesi ***white list*** (paesi collaborativi), tra cui Svizzera, Montecarlo e Liechtenstein.

**Attenzione** però perché ai fini del raddoppio sanzioni e termini di accertamento non hanno alcuna rilevanza i decreti sopra citati, ma il **D.M. 04.05.1999** (Stati fiscalmente privilegiati ai fini IRPEF).

## Il valore da dichiarare

Per immobili situati negli **Stati appartenenti all'Unione europea** o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni (ossia, Norvegia, Islanda e Liechtenstein), il **valore è quello catastale** come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale. Tale criterio si applica anche se gli immobili sono pervenuti per successione o donazione.

In mancanza di questo valore, occorre utilizzare **il costo** risultante dall'atto o dal contratto di acquisto e, in assenza, il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Per **Belgio**, **Francia**, **Irlanda** e **Malta**, nei quali **non è presente alcuna imposta** che presenti una **base imponibile catastale,** la Circolare Agenzia delle Entrate 02.07.2012 n. 28 consente di scegliere tra:

- un valore locativo moltiplicato per i coefficienti validi ai fini IMU,
- ed il costo risultante dall'atto di acquisto.

**Il valore da dichiarare (Francia)**

Costo storico di acquisto/successione = € 650.000 (mq. 90)

Valore locatizio lordo ai fini della *Tax Fonciere:*

90 mq x € 8 mq= € 720 per 12 mesi = € 8.640

Calcolo = euro 8.640/2= euro 4.320 imponibile *Tax Fonciere*

Valore con il metodo catastale 4.320 x 160 coeff. IMU= euro 691.200

In questo caso si può optare in RW per il costo di acquisto (inferiore) e applicare lo 0,76% di IVIE che sarà pari a 4.940, da cui dedurre la *Tax Fonciere* che varia a seconda delle località.

Si ricorda che dall'IVIE sono deducibili le imposte patrimoniali pagate, ma solo fino a concorrenza dell'imposta italiana.

*(Non è dovuta la patrimoniale - Impôt sur la Fortune Immobilière, c.d. "IFI" – aliquote tra lo 0,5% e l'1,5% - per valori inferiori a 1,3 mio.).*

## Il valore da dichiarare

Invece, per immobili ubicati in altri Stati (quindi extra UE), il valore dell'**immobile** è costituito dal **costo di acquisto**. In mancanza, dal **valore di mercato** rilevabile al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui è situato l'immobile. Per gli immobili **acquisiti** per successione o donazione, il valore è quello indicato nella **dichiarazione di successione o atto di donazione registrato**. In mancanza si assume il costo di acquisto o di costruzione sostenuto dal *de cuius* o dal donante o, in assenza di documentazione, il valore di mercato.

Con la Brexit, UK è uscita dalla UE per cui **non si potrà più** fare riferimento alla **«*council tax*»** a partire dal periodo d'imposta 2021, dovendosi pertanto utilizzare il **costo di acquisto / valore di successione – donazione/ valore di mercato**.

**Il valore da dichiarare**

Qualora l'immobile non sia più posseduto alla data del 31 dicembre dell'anno si deve fare riferimento al valore dell'immobile rilevato al termine del periodo di detenzione.

Il cambio da applicare è quello del costo originario sostenuto o in caso di successione o donazione il valore indicato in atto, ovvero quello medio dell'anno in cui si è verificata una variazione nel valore.

Nella Risoluzione n.77/E del 16/09/2016 che rigurdava un immobile ubicato in Svizzera, si precisa che va indicato il costo d'acquisto, espresso in franchi svizzeri, risultante dall'atto di acquisto riportando il controvalore in euro risultante dall'applicazione del cambio del girono indicato nei decreti del Ministero delle Finanze.

## Il valore da dichiarare

Se l'immobile è in comunione o cointestato, l'obbligo di compilazione del quadro RW è a carico di ciascun soggetto intestatario con riferimento all'intero valore delle attività e con l'indicazione della percentuale di possesso. Per effetto di consolidati orientamenti giurisprudenziali, sono tenuti agli obblighi di monitoraggio non solo i titolari delle attività detenute all'estero, ma anche coloro che ne hanno la disponibilità o la possibilità di movimentazione (cfr. Cass., Sez. trib., sent. 11 giugno 2003, n. 9320 e sent. 21 luglio 2010, n. 17051 e n. 17052).

Si può incontrare qualche difficoltà nella compilazione del quadro RW quando i contitolari sono più di due per la struttura del modello. In tal caso, va inserito un nuovo quadro ove indicarli, riportando gli estremi dello stesso immobile e barrando la casella «monitoraggio».

Stesso dicasi nel caso di nudi proprietari o aventi diritto al

## Il valore da dichiarare

Qualche perplessità può sorgere nel caso di donazione della nuda proprietà da parte del donante che ne mantiene l'usufrutto.

Stante il provvedimento AGE del 5 giugno 2012 «*Per gli immobili* ***acquisiti*** *per successione o donazione il valore è quello dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto registrato*».

Quindi **l'usufruttuario/donante** dovrebbe indicare **il costo d'acquisto originario**, mentre il nudo proprietario il valore emerso nell'atto di donazione (per quota nuda proprietà) e relativa %. In realtà le cose si complicano in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi in relazione al controllo incrociato se prendiamo a riferimento il valore segnalato dall'usufruttuario. Dato che il nudo proprietario non è tenuto a versare l'IVIE, ben potrebbe indicare lo stesso valore dell'usufruttuario e il nuovo valore (quale variazione) nell'anno in cui ne diviene pieno proprietario. Ad ogni modo, si tratta di una questione che andrebbe chiarita.

## Il valore da dichiarare – Il valore di mercato

Il valore di mercato **è un criterio residuale** che non è mai stato oggetto di precisazioni, salvo l'inciso che deve essere «*rilevabile al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui è situato l'immobile*».

Trattandosi di «valore di mercato» questo potrebbe essere declinato in base a documenti delle amministrazioni fiscali che al termine di un determinato periodo, «rivalutano» il bene ai fini dell'applicazione delle imposte locali.

O anche da una stima (meglio se giurata) in ordine al suo valore commerciale.

Resta che essendo un parametro residuale, non può trovare applicazione laddove sussista un costo d'acquisto o un valore catastale di riferimento (quell'ultimo per i Paesi UE).

## Il valore da dichiarare - Esonero

L'articolo 7-*quater*, comma 23, del D.L. n. 193/2016 introduce un **esonero dalla disciplina sul monitoraggio fiscale** che riguarda gli **immobili situati all'estero per i quali non siano intervenute variazioni nel corso del periodo di imposta** (es. *cambio di proprietà, modifiche di diritti reali, ampliamenti*). L'unico vantaggio è che viene meno l'applicazione delle sanzioni in materia di monitoraggio e non vi sarà obbligo di compilare il quadro. Nonostante questo esonero, viene confermato l'obbligo di liquidazione e di versamento dell'IVIE.

La semplificazione è solo apparente perché può interessare principalmente gli immobili valorizzati, nel quadro RW, al **costo risultante dall'atto d'acquisto**. Poiché, infatti, il costo rimane invariato e, nel caso di costo espresso in valuta, il cambio da utilizzare è quello del mese in cui è avvenuto l'acquisto (risoluzione n. 77/E del 2016) non intervengono variazioni da un anno all'altro e quindi è possibile non indicare l'immobile nel quadro RW (salvo che non sia stato utilizzato il valore di mercato).

## Il valore da dichiarare - Esonero

Lo stesso ragionamento può essere fatto per gli immobili **acquisiti per successione o donazione**, dato che sono indicati al valore dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione registrato (o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe) e, in mancanza, si assume il costo di acquisto o di costruzione (documentato) sostenuto dal de cuius o dal donante (salvo che non sia stato utilizzato il valore di mercato).

Anche questa è una valutazione che non varia nel tempo, considerato che anche in queste ipotesi il cambio applicabile rimane immutato per effetto della risoluzione 77/E del 2016.

# Il valore da dichiarare - Esonero

Diversa è la situazione degli immobili situati in paesi appartenenti all'Unione europea o in paesi aderenti allo Spazio economico europeo per i quali si indica, a volte obbligatoriamente, a volte facoltativamente, il **valore catastale.**

Più precisamente, come chiarisce la circolare 28/E del 2012:

- se localmente esiste un "valore catastale", il valore da utilizzare ai fini IVIE è prioritariamente quello catastale, come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura reddituale o patrimoniale ovvero di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili, anche se gli immobili sono pervenuti per successione o donazione.
- se localmente non esiste un "valore catastale" ma viene attribuito agli immobili un "reddito medio ordinario",
  - se esistono dei moltiplicatori per trasformare il reddito medio ordinario in valore catastale si usano obbligatoriamente tali criteri;
  - altrimenti è possibile utilizzare in alternativa al costo d'acquisto (o in mancanza il valore di mercato), il reddito medio ordinario moltiplicato per i corrispondenti moltiplicatori italiani definiti ai fini IMU.

## Il valore da dichiarare - Esonero

Il metodo catastale con utilizzo dei moltiplicatori IMU corrispondenti, quindi non è utilizzato obbligatoriamente, ma solo se conviene rispetto al costo, se esistente, o al valore di mercato, in assenza del costo.

Per cui, utilizzando il valore catastale o il reddito medio ordinario trasformato in valore catastale, permane l'obbligo di compilazione del quadro RW :

- quando variano i parametri di riferimento;
- quando varia il cambio applicabile. Poiché il valore catastale tende a simulare il valore corrente, ritengo che si debba applicare il cambio medio del mesi di dicembre dell'anno a cui si riferisce la dichiarazione.

## Il valore da dichiarare – Le variazioni

Altro argomento da affrontare è se debbono o meno essere considerate (sommate) nel costo d'acquisto le somme pagate a seguito di interventi strutturali (significativi) sui fabbricati.

Difficile dare una risposta definitiva.

Osservo, in primo luogo, che negli Stati UE il valore catastale, da prendere a riferimento o utilizzato, aggiorna i valori venali per cui le ristrutturazioni effettuate dovrebbero essere comprese.

Negli altri Stati il valore è quello del costo sostenuto per l'acquisto **o di costruzione**. Non è chiaro se l'acquisto di un immobile cui segue, anche successivamente, una ristrutturazione comporti una variazione del valore da indicare nel quadro RW, non trattandosi di costi «prettamente» di costruzione.

A mio parere si dovrebbero considerare la variazione per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che, per loro natura, incidono profondamente sulla struttura dell'immobile e conseguentemente sul valore.

Resta comunque una questione scivolosa.