

RICERCA NELL'ARCHIVIO DAL 1984 >
RISULTATI DELLA RICERCA > **ARTICOLO****Puoi consultare 4 articoli riservati agli abbonati di Repubblica Archivio entro il 08/07/2010**

La Repubblica

08-02-10, pagina 24 sezione AFFARI FINANZA

[Stampa questo articolo](#)

Immobili e quote societarie le vie per uscire dal labirinto

LUIGI DELL' OLIO

dell' olio Milano «Il vero rischio è di arrivare alla scadenza dei termini senza aver completato tutte le operazioni». E' la preoccupazione diffusa tra i consulenti impegnati nei tempi supplementari dello scudo ter. Perché questa volta non ci saranno nuove proroghe e le questioni da risolvere sono mediamente più complesse rispetto alla prima fase che si è conclusa a dicembre, visto che le fiduciarie e le banche si trovano per lo più a fare i conti con proprietà immobiliari e partecipazioni societarie. Le ultime circolari pubblicate dall' Agenzia delle Entrate hanno fatto chiarezza su alcuni punti: a partire dalla dichiarazione dei redditi 2010, i contribuenti dovranno indicare nel modulo Rw anche l' eventuale appartamento posseduto all' estero e tenuto a disposizione in un paese che non ne prevede la tassazione ai fini delle imposte dirette. Questo mutato orientamento interpretativo, tuttavia, non si applica per i periodi d' imposta precedenti. «Di conseguenza - spiega Vittorio Salvadori di Wiesenhoff, commercialista dello studio Freshfields Bruckhaus Deringer - potrebbe non essere possibile scudare questi **immobili**, a meno che non siano state commesse violazioni della normativa sul monitoraggio fiscale al momento del trasferimento o della costituzione all' estero della provvista necessaria per l' acquisto degli stessi». Diversamente, gli **immobili** tenuti a disposizione ed ubicati in paesi che prevedono la tassazione, nonché gli **immobili** a reddito «possono sempre essere scudati, a patto, ovviamente che non siano stati indicati nell' Rw». Dal punto di vista procedurale «il primo passo da affrontare riguarda l' identificazione del paese in cui si trova l' immobile - spiega Giuseppe Marino, direttore del master in Diritto Tributario dell' Università Bocconi - Se l' ubicazione è in uno dei paradisi fiscali come la Svizzera, Montecarlo o San Marino, lo scudo potrà essere effettuato solo conferendo a una società fiduciaria di diritto italiano un mandato ad amministrare l' immobile incassandone i relativi redditi. Una terza via nelle procedure di sanatoria che potrebbe essere definito di rimpatrio regolarizzato». In questo modo il contribuente conserva la proprietà dell' immobile, ne dichiara i relativi redditi, mentre la fiduciaria assume l' incarico di amministrarlo. Concretamente, tuttavia, possono sorgere altri problemi: ad

esempio, la normativa svizzera limita fortemente l' acquisto di proprietà immobiliari da parte dei cittadini stranieri. «Per aggirare l' ostacolo, negli scorsi anni molti cittadini italiani hanno messo in piedi società anonime o fondazioni di famiglia di diritto svizzero, usando questi veicoli per condurre in porto l' acquisto - aggiunge Marino - Per usufruire dello scudo, queste strutture dovranno essere rivisitate in maniera che risultino compatibili con la normativa italiana da un lato e quella svizzera dall' altro, il che a volte rappresenta un' impresa impossibile». La disciplina è diversa per le quote societarie: «Anche in questo caso l' analisi deve partire dall' ubicazione della società - aggiunge Salvadori di Wiesenhoff - L' alternativa tra regolarizzazione e rimpatrio è possibile sono in quei paesi che prevedono un adeguato scambio di informazioni con l' Italia. Per tutti gli altri, resta la sola strada del rimpatrio fisico o giuridico». Risolve la prima questione, se ne apre un' altra: «Occorre distinguere tra titoli dematerializzati e strumenti finanziari non rappresentati da titoli, come possono essere le Sci monegasche - spiega Leo De Rosa, presidente della Commissione tecnica Mercati Immobiliari di Aipb (Associazione Italiana Private Banking) - Nel primo caso è possibile il rimpatrio tramite bonifico fra intermediari o la semplice regolarizzazione, se detenuti in paesi collaborativi». Nel secondo caso, invece, è possibile scegliere tra il rimpatrio giuridico attuato tramite un' intestazione delle quote ad una fiduciaria residente e il rimpatrio giuridico tramite mandato alla gestione della partecipazione ad una società fiduciaria residente. «Di solito la prima strada è poco praticata in quanto richiede l' assunzione a tutti gli effetti della qualifica di socio nell' ordinamento estero», aggiunge De Rosa. Spesso i consulenti si trovano a fare i conti con clienti che in passato hanno utilizzato le partecipazioni come contenitori di comodo di beni localizzati in destinazioni esotiche, come società panamensi intestatarie di yacht o ville caraibiche detenute con società offshore. «In tutte queste fattispecie - aggiunge De Rosa - lo scudo consente di reintestare gli asset agli effettivi proprietari riconciliando forma e sostanza». Nonostante i chiarimenti forniti nelle ultime settimane dall' Agenzia delle Entrate, non tutti i nodi sono stati sciolti: «Nella maggior parte dei casi si è trattato di indirizzi di prassi, il cui contenuto oltrepassava il dettato normativo, con la conseguenza che i consulenti spesso si trovano a fare i conti con situazioni non del tutto chiare - annota l' avvocato Giovanni Pecorella dello studio legale e tributario La Scala - In molti casi le strutture di controllo estere sono state rimodulate nel tempo. Con la conseguenza che oggi è difficile identificare i soggetti interposti, e quindi trasparenti, ai fini dell' applicazione dello scudo». In sostanza, le circolari dell' Amministrazione Finanziaria si riferiscono ad alcune situazioni tipo, che tuttavia non esauriscono la panoramica di soluzioni adottate. «Inoltre spesso ci si trova a fare i conti con società magari di diritto lussemburghese, controllate da altre di Panama, secondo uno schema che può riguardare anche cinque o sei differenti sistemi normativi - aggiunge Pecorella - In questi casi, una soluzione potrebbe essere quella di fondere la società estera con quella italiana». Una situazione che mette il contribuente al riparo da future contestazioni del Fisco, con il risultato tuttavia di riportare il patrimonio interamente nel novero della normativa italiana.

[Torna ai risultati della ricerca](#)

[Stampa questo articolo](#)