

Proprietà all'estero. Gestire i redditi emersi

Effetto boomerang dallo scudo fiscale

Lo scudo degli immobili sta andando in porto con successo, grazie anche alla proroga dei termini al 30 aprile 2010. «Ma ciò che non è ancora chiaro - dice Andrea Alberghini, commercialista dello studio Servidio di Bologna che oggi a Venezia alle 14,30 parteciperà nell'ambito di TrE al convegno «Investimenti immobiliari a New York e Miami: suggerimenti operativi e nuove opportunità» - è quello che succederà in futuro al contribuente che ha aderito allo scudo fiscale per gli immobili detenuti all'estero». Il contribuente italiano dovrà infatti dichiarare in Italia tutti i redditi percepiti all'estero, tipicamente gli affitti, cosa che generalmente non ha mai fatto in considerazione del fatto che i redditi immobiliari prodotti all'estero già scontavano un'imposizione diretta nel paese di ubicazione dell'immobile. «Di solito - spiega Alberghini - l'escamotage usato è quello di dichiarare che l'immobile è a disposizione per uso personale di vacanza o studio, e non produce redditi. Ma se le case sono due o più? E se sto pagando rate di mutuo all'estero senza inviare denaro dall'Italia, dove prendo i soldi? E se lo stato estero, ad esempio la Francia, che è molto attenta, comunica che sono stati percepiti redditi? Diventa anche impossibile evitare la tassazione delle plusvalenze in caso di vendita, che saranno tassate comunque in loco, e anche in Italia se la rivendita avviene entro i cinque anni dall'acquisto.

Immobili intestati a società estere. Il caso di immobili all'estero di proprietà di italiani, ma intestati a società estere, è molto frequente. In alcuni casi, molto diffusi negli Usa, le azioni della società locale (di solito un'Us corporation) sono intestate a una società offshore (British Virgin Islands, Bahamas, Cayman Islands). In questi casi si tratta di una interposizione fittizia, rilevante per la legge Usa ma non per la legge italiana e per lo scudo fiscale. Altro caso tipico è quello della Sci (société civile immobilière) del Principato di Monaco nonché quello di immobili

intestati fiduciariamente a società anonime svizzere. L'amministrazione di questi tipi di società da parte delle fiduciarie che ne hanno eseguito il rimpatrio giuridico non è ben chiara. La circolare 49/09 dell'agenzia delle Entrate ha chiarito al punto 51 che il rimpatrio giuridico è fattibile mediante un mandato fiduciario di amministrazione, senza la necessità di intestare alla fiduciaria le partecipazioni. Quello che resta da chiarire è il comportamento della fiduciaria al momento di dover attestare i redditi che il fiduciante deve dichiarare in Italia. Si tratterà dei redditi immobiliari? Oppure verranno tassati i dividendi distribuiti? O tutti e due?

IL RUOLO DELLE FIDUCIARIE

È molto frequente il caso di immobili oltrefrontiera posseduti da italiani ma intestati a società straniere, soprattutto offshore

Le plusvalenze immobiliari verranno tassate anche in Italia? Oppure verranno tassate le plusvalenze da cessione o liquidazione della partecipazione? O tutte e due?

Il redditometro. I beni immobili posseduti all'estero e emersi con lo scudo fiscale rilevano ai fini del redditometro per il valore di euro 16,13 annui al mq con un coefficiente 8. In pratica un appartamento di 100 mq ubicato all'estero comporta un reddito annuo determinabile in euro 12.904. Ma se c'è un mutuo di mezzo la rata pagata (per esempio pari a 15mila euro all'anno) si somma al valore di base attribuito in base ai mq (nell'esempio sopra euro 1.613) e si moltiplica la somma per il coefficiente ridotto di una unità (quindi 7). Avremo quindi un reddito annuo determinabile sinteticamente di euro 116.291 (1.613 + 15.000 = 16.613 per il coefficiente 7 = 116.291).

En. Br.