

A RISCHIO LA POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZARE GLI IMMOBILI DETENUTI NEI PAESI EXTRA UE

Scudo ok per chi cartolarizza la casa

In attesa di chiarimenti o correttivi, ville e appartamenti posseduti in Svizzera, Montecarlo o Usa dovranno essere venduti oppure conferiti a società di cui verranno poi rimpatriate le quote con sovraccosti del 4-5%

DI FRANCESCA VERCESI

Non scioglie ancora tutti i dubbi l'ok della Camera di martedì scorso al decreto legge. Da metà settembre partirà infatti la terza edizione dello scudo fiscale per l'emersione dei capitali illegittimamente esportati all'estero, ma diversi restano i punti su cui l'Agenzia delle entrate deve ancora fornire opportuni chiarimenti. A cominciare da un quadro più chiaro su come mettere in regola le attività immobiliari, ovvero case, ville, appartamenti, possedute nei paesi extra europei. A differenza che nella scorsa edizione dello scudo, quella del 2001 quanto non venivano fatte grandi distinzioni sulle modalità di emersione delle attività estere, stavolta viene concessa la possibilità di regolarizzazione (senza cioè obbligo di rimpatrio dei beni) soltanto in caso di attività detenute nell'Unione europea e nello Spazio economico europeo, purché però vi sia uno scambio effettivo di informazioni con le rispettive amministrazioni finanziarie (al momento solo la Norvegia garantisce questo scambio di informazioni).

Pochi problemi nel caso di regolarizzazione degli immobili in quanto l'aliquota per la loro emersione è pari al 5% del sul valore dell'immobile (che secondo gli esperti può essere identificato entro una forchetta che va dal valore storico a quello attuale di mercato), tanti per gli altri. Per gli immobili situati in stati non comunitari come per esempio la Svizzera o gli Stati Uniti il decreto prevede invece l'obbligo

di rimpatrio dei patrimoni. Per tali stati «nella sua forma attuale», come ha spiegato l'avvocato Marco Cerrato dello studio Maisto e associati, «il decreto ammette infatti l'emersione delle attività finanziarie e patrimoniali soltanto mediante il rimpatrio dei capitali. A differenza che nel precedente versione dello scudo, viene quindi esclusa la loro regolarizzazione mediante il mantenimento dei beni all'estero». Il risultato è che i beni immobili fuori Europa (le case possedute per esempio a New York, Montecarlo o Saint Moritz o gli yacht immatricolati nei registri navali delle isole del canale), stando così le cose sono destinati a sfuggire allo scudo per l'impossibilità di rispettare l'obbligo di rimpatrio. Se non si vuole alienare la villa in Svizzera oppure l'appartamento a Montecarlo al fine di rimpatriare il denaro proveniente dalla vendita, esiste però una parziale scappatoia: le

persone fisiche che possiedono un immobile fuori dall'Europa conferito in una società potrebbero usufruire dello scudo rimpatriando le quote nella società conferitaria presso una fiduciaria italiana. Insomma occorre ricorrere a una cartolarizzazione del bene posseduto.

Anche questa via non è però del tutto pacifica. Intanto la scelta del conferimento non è a costo zero: si parla di imposte di registro che, a seconda del paese, possono spaziare dall'1 fino al 3-4%, da calcolarsi sul valore di mercato dell'immobile, su quello catastale o su quello storico,

sempre a seconda del paese. A queste andranno poi sommate le spese per l'eventuale costituzione e gestione della società. In defi-

nitiva il 5% richiesto per scudere il bene rischia di trasformarsi in 10%, un 10% che tuttavia al momento rappresenta l'unica via per regolarizzare gli immobili senza doverli vendere. Sussiste inoltre il rischio che la società conferitaria venga considerata società interposta, cioè che non esista, e che quindi la soluzione non sia ammissibile dalla normativa. Un'obiezione tuttavia che difficilmente verrà sollevata tenendo conto che lo scopo dello scudo è

di generare più gettito possibile verso le casse dell'Erario. Del resto è difficile pensare che nel momento di massima crisi del mercato immobiliare a livello globale chi possiede immobili sia desideroso di venderli, e quindi alto resta il rischio che il contribuente opti per mantenere una situazione di irregolarità.

Un'ipotesi che rischia di sballare pesantemente i conti. Secondo le stime di alcuni private banker lo scudo dovrebbe portare infatti a un gettito per lo Stato tra i 2,5 e i 5 miliardi. In termini di volumi, dei 278 miliardi di euro di ricchezza italiana stimata off-shore si presume che le masse realmente interessate dalle operazioni di rientro ammontino a circa 80-100 miliardi di euro. Certo su questa cifra la parte derivante dalla regolarizzazione degli immobili extra-Ue è probabilmente minima, ma non va comunque dimenticato che rispetto al totale del patrimonio oltrefrontiera degli italiani ben il 45% si trova in Svizzera e il 31% in Lussemburgo. Tra l'altro anche il Lussemburgo, insieme all'Austria, pur essendo paesi comunitari talvolta non garantiscono lo scambio di informazioni con lo Stato italiano. (riproduzione riservata)