

**VIAGGIO AL CENTRO DELLO SCUDO** La normativa offre anche l'occasione di fare emergere gli immobili detenuti all'estero in violazione del monitoraggio fiscale. Perizia obbligatoria? La circolare in arrivo dovrebbe fare luce

## Mattoni da regolarizzare

di Marco Colacicco

**L'**operazione di emersione degli immobili detenuti all'estero in violazione della normativa sul monitoraggio fiscale parte da un punto fermo: l'unica modalità tecnica consentita è, a evidenza, la regolarizzazione. Su questo elemento certo (e scontato, un immobile non può essere fisicamente rimpatriato) si innescano una serie di problematiche, tuttora da chiarire, che coinvolgono a tutto tondo vari aspetti dell'operazione di emersione di questi beni patrimoniali:

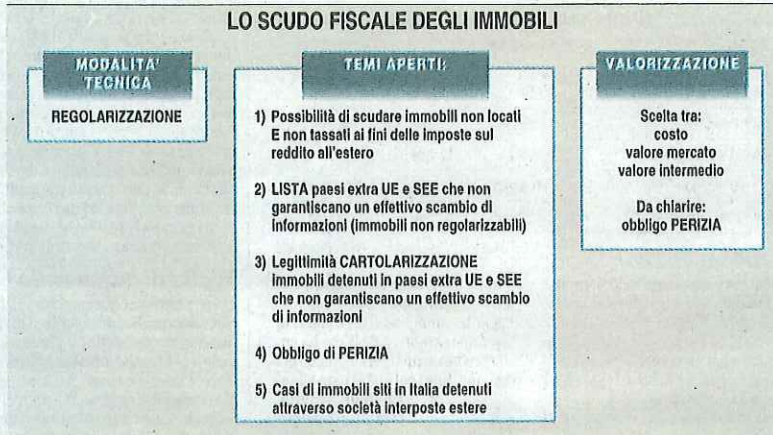
- i limiti connessi alle caratteristiche oggettive degli immobili
- i limiti connessi al paese di detenzione dell'immobile
- la valorizzazione degli immobili
- gli immobili detenuti da società (anche interposte)

### I LIMITI CONNESSI ALLE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEGLI IMMOBILI

La prima rilevante problematica riguarda il caso di tutti quegli immobili detenuti all'estero e caratterizzati contemporaneamente dai seguenti due requisiti:

- ➔ soggettivo: tenuti a disposizione e non locati;
- ➔ oggettivo: detenuti in Paesi che non ne assoggettano il possesso a tassazione ai fini delle imposte sui redditi (come ad esempio la Francia).

In base alla consolidata interpretazione dell'amministrazione finanziaria (circolare 9/E del 2002, risposta 1.11 e, da ultimo, risoluzione 412/E del 2008 dell'Agenzia delle Entrate) tali immobili non debbono essere annualmente indicati nel quadro RW della dichiarazione dei redditi, in quanto non suscettibili di produrre reddito in Italia. La conseguenza ai fini della rego-



larizzazione sarebbe rilevante: non essendo violate le disposizioni inerenti il monitoraggio fiscale dei beni esteri gli immobili non sarebbero scudabili.

Tale interpretazione è ribadita tra le righe anche dalla bozza di circolare 2009/116554 emessa il 15 settembre dell'Agenzia delle Entrate dove si precisa come la regolarizzazione degli immobili (nonché degli altri beni patrimoniali, quali oggetti preziosi, opere d'arte ed yachts) sia possibile solo nel caso in cui gli stessi siano suscettibili di produrre reddito.

In attesa del testo definitivo della Circolare, atteso a brevissimo, sembra in corso di valutazione un cambiamento di orientamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, finalizzato a consentire anche la regolarizzazione degli immobili non locati e non produttivi di reddito.

Se, al contrario, l'amministrazione finanziaria dovesse definitivamente confermare la posizione già più volte assunta nella circolare 9/E del 2002, risposta 1.11 e nella risoluzione 412/E del 2008 dell'Agenzia delle

Entrate, ribadita nella bozza di circolare 2009/116554, una sottile via d'uscita per procedere comunque alla regolarizzazione dell'immobile potrebbe essere trovata in un passaggio della citata circolare 9/E del 2002, risposta 1.11; in tale contesto l'Agenzia delle Entrate ha precisato come la regolarizzazione dell'immobile non sia impedita qualora siano state commesse altre violazioni della normativa sul monitoraggio fiscale, quale ad esempio la mancata presentazione della dichiarazione doganale in caso di trasporto al seguito di denaro, titoli e valori mobiliari. Si tratta a parere di chi scrive di un'affermazione invero generica, ed insufficiente per procedere serenamente alla regolarizzazione dell'immobile, in mancanza di precisi chiarimenti sia sulla necessaria relazione di causalità tra la mancata dichiarazione doganale di trasporto al seguito e il (successivo) acquisto dell'immobile in oggetto sia sul momento temporale (che potrebbe anche essere molto remoto nel tempo) in cui la

violazione doganale è stata eventualmente commessa.

È infine da osservare come la recente risoluzione 172/E del 2009 dell'Agenzia delle Entrate (relativa al caso di uno yacht, quindi un'attività patrimoniale assimilabile agli immobili) abbia assunto una diversa, e più estensiva, posizione, sostenendo come lo yacht - in quanto investimento estero potenzialmente suscettibile, al pari degli immobili, di produrre redditi imponibili in Italia connessi alla cessione in uso a terzi - debba essere indicato nel quadro RW della dichiarazione; è evidente come una simile, diversa interpretazione aprirebbe le porte alla facoltà di avvalersi dello scudo per effettuare la regolarizzazione dell'immobile.

Il sottile confine tra il concreto utilizzo che viene fatto del bene (a disposizione/concesso in uso) e potenzialità di produzione di reddito (che non può essere escluso a priori per un immobile, che può essere locato o ceduto con plusvalenza) rappresenta la discriminante, che

l'Agenzia delle entrate dovrebbe definitivamente chiarire, non solamente per poter procedere o meno alla regolarizzazione degli immobili ma anche per definire una volta per tutte le regole in ordine all'annuale compilazione del quadro RW della dichiarazione dei redditi.

### I LIMITI CONNESSI AL PAESE DOVE SI DETIENE L'IMMOBILE

La regolarizzazione di patrimoni detenuti all'estero in violazione della normativa sul monitoraggio fiscale, l'unica forma di emersione consentita per gli immobili, può essere effettuata esclusivamente per i beni patrimoniali situati in:

- ➔ Paesi dell'Unione europea;
- ➔ Paesi aderenti allo Spazio economico europeo (See) che garantiscono un effettivo scambio di informazioni in via amministrativa. La bozza di circolare 2009/116554 emessa il 15 settembre dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che ad oggi questo requisito debba intendersi soddisfatto da Norvegia ed Islanda;

➔ in base ad una precisazione interpretativa della citata bozza di circolare 2009/116554, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, per non violare la disposizione di cui all'articolo 56 del trattato 25 marzo 1957 istitutivo della Comunità europea, che vieta qualsiasi restrizione ai movimenti di capitale non solo tra Stati membri, ma anche tra Stati membri e paesi terzi, la regolarizzazione è da ritenersi possibile anche per le attività detenute in Paesi extra Ue che garantiscono un effettivo scambio di informazioni (tra cui si ritiene debbano essere ricompresi, ad esempio, gli Stati Uniti).

Sulla base di quanto precede, si possono trarre due chiare conseguenze:

- ➔ non tutti gli immobili detenuti all'estero sono regolarizzabili, restando sicuramente esclusi, allo stato della normativa, gli immo-

## CAPITALI ALL'ESTERO? ULTIMA SPIAGGIA.

Grazie allo scudo fiscale sarà possibile effettuare il rimpatrio e la regolarizzazione delle attività finanziarie e patrimoniali non dichiarate detenute fuori dallo Stato Italiano alla data del 31 dicembre 2008.

Contatta oggi stesso i Financial Partner del Gruppo Azimut.

Tel. 02/8898.5704  
marketing@azimut.it  
www.azimut.it



**AZIMUT**  
LA DIREZIONE PER INVESTIRE

## Che cosa fare con gli immobili detenuti in Paesi extra Ue che oggi non consentono lo scambio di informazioni

bili detenuti in Paesi extra Ue che non garantiscono un effettivo scambio di informazioni;

manca al momento (anche se l'Agenzia delle entrate ha promesso un intervento in proposito, in arrivo a giorni probabilmente insieme alla circolare definitiva) un chiaro riferimento per definire quali siano i Paesi extra Ue che garantiscono un effettivo scambio di informazioni. In attesa dei chiarimenti in arrivo, un primo (ma datato) riferimento può essere trovato nella lista dei paesi che consentono uno scambio di informazioni con il nostro Stato, indicata nel decreto ministeriale 4 settembre 1996, che però non è più stata aggiornata dal lontano anno 2000 e deve essere necessariamente integrata.

A tutto quanto sopra indicato consegue una domanda di fondo: che fare per gli immobili detenuti in Paesi extra Ue che non consentono ad oggi lo scambio di informazioni, precludendone la regolarizzazione, tra cui potrebbero essere compresi Stati rilevanti come la Svizzera (che ha però avviato un concreto processo di revisione di numerosi trattati contro le doppie imposizioni per adeguarsi ai requisiti Ocse in materia di scambio di informazioni) o il Principato di Monaco?

Considerato che l'Agenzia delle entrate ha chiaramente precisato (circolare 99/E del 2001, paragrafo 2.1) come il patrimonio detenuto alla data di presentazione della dichiarazione riservata possa avere una composizione diversa da quella, antecedente, alla data di riferimento dello scudo (31 dicembre 2008 nel caso dello «scudo-ter»), emergono due alternative per scudare il patrimonio detenuto all'estero sotto forma immobiliare: la previa monetizzazione o cartolarizzazione.

La monetizzazione, vale a dire la vendita dell'immobile seguita dal rimpatrio della liquidità incassata, è nella quasi totalità dei casi più un'ipotesi di scuola che un'alternativa realmente percorribile; le motivazioni sono le più diverse, da quelle affettive (che non portano a prendere in considerazione l'alienazione), a quelle materiali (il mercato immobiliare è oggi in flessione, con transazioni rarefatte) sino a quelle temporali (con l'anticipo al 15 dicembre 2009 della data limite per finalizzare l'operazione, è difficile immaginare che si riesca a mettere in vendita l'immobile ed realizzarlo in maniera soddisfacente, per poi rimpatriare la liquidità).

La cartolarizzazione consiste invece nella trasformazione dell'immobile in una partecipazione, in cui verrebbe conferito, alternativa di cui si attende che la circolare in via di definitiva emanazione da parte dell'Agenzia delle entrate confermi la legittimità. Si tratta di un'ipotesi da ponderare con attenzione, causa i non irrilevanti costi sia di impianto (costituzione, imposta di registro variabile da Paese a Paese in una

forchetta generalmente compresa tra l'1% ed il 4%, calcolata su una base imponibile che a sua volta può variare dal valore catastale al costo di acquisto al valore di mercato) che a regime per la gestione. Si può dunque concludere come, senza una piena estensione delle possibilità di regolarizzazione anche a Paesi extra Ue che non garantiscono ad oggi un adeguato scambio di informazioni, l'emersione dei valori patrimoniali rappresentati da immobili sia problematica, complessa e sicuramente più costosa del 5% previsto per la sanatoria.

### LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valorizzazione degli immobili detenuti all'estero di cui si vuole effettuare l'operazione di regolarizzazione segue in linea di principio i criteri generali previsti per ogni altra attività patrimoniale, con libertà di scelta tra valore di mercato, costo di acquisto o un valore intermedio tra i due.

In occasione delle precedenti versioni dello scudo fiscale l'Agenzia delle entrate aveva avuto modo di precisare nella circolare 9/E del 2002, punto 1.32 (richiamata dalla risoluzione 57/E del 2002, specificamente riferita ad oggetti d'arte e di antiquariato) come in caso di regolarizzazione di immobili e di altri beni patrimoniali fosse consigliabile una perizia di stima, idonea a rendere attendibile il valore dei beni; perizia dunque consigliata ma non obbligatoria.

Con la citata bozza di circolare 2009/116554 emessa a metà settembre l'Agenzia delle entrate sembra aver assunto, seppure tra le righe, una posizione diversa e più restrittiva. Nel fare riferimento alla regolarizzazione di investimenti ed attività di natura diversa da quella finanziaria (cosa che vorrebbe dire, seppure questo passaggio della bozza di circolare non li citi espressamente, immobili ed arredi, opere d'arte e di antiquariato) l'Agenzia delle entrate sostiene come il valore delle attività in oggetto debba essere comprovato da un'apposita perizia di stima, da conservarsi a cura del contribuente ma da non allegare obbligatoriamente alla dichiarazione riservata; obbligo di perizia, dunque.

È quindi più che mai necessario che nella versione definitiva della circolare, attesa nei prossimi giorni, l'Agenzia delle entrate precisi con chiarezza se la regolarizzazione di immobili richieda obbligatoriamente, o meno, una perizia di stima degli stessi. Nel caso di obbligo di perizia sarebbero da chiarire le modalità per la predisposizione della stessa (tra cui qualifica e Paese di residenza dell'estensore e obbligo o meno di asseverazione).

### GLI IMMOBILI DETENUTI DA SOCIETÀ (ANCHE INTERPOSTE)

Gli immobili esteri possono essere detenuti direttamente ma anche indirettamente, per il tramite di società; in quest'ultimo caso alla

consentita, si affianca quella del rimpatrio del titolo, alle condizioni e secondo le modalità previste per le attività finanziarie.

Della possibilità di procedere ad una cartolarizzazione degli immobili nei casi in cui non è possibile effettuare la regolarizzazione si è detto in precedenza. Resta da indagare il caso in cui gli immobili siano detenuti per il tramite di un veicolo estero da considerarsi «interposto», circostanza che l'Agenzia delle entrate ha avuto più volte modo di affrontare nelle circolari 85/E, paragrafo 2 e 99/E, paragrafo 2.3 del 2001, circolare 9/E, risposta 1.28 e risoluzione 134/E del 2002. Qualora la società estera sia qualificabile come soggetto interposto, e lo schermo societario sia da considerarsi esclusivamente formale, l'amministrazione finanziaria ha ritenuto che la titolarità del bene intestato alla società spetti in realtà al socio; in tale caso il rimpatrio o la regolarizzazione sono consentiti in applicazione dei principi generali del provvedimento, vale a dire quando i beni sono detenuti all'estero in violazione delle disposizioni in materia di monitoraggio fiscale (la circolare 9/E, risposta 1.28, riferita al caso di partecipazione in società italiana detenuta attraverso uno schermo societario imposto, legava l'esistenza dei suddetti presupposti alla materiale detenzione all'estero dei titoli).

La suddetta, e sempre coerente, interpretazione ha avuto nel caso degli immobili una (sorprendente) estensione nella risoluzione 134/E del 2002, dove l'Agenzia delle entrate, confondendo forse l'interposizione fittizia e quella reale, ha ritenuto esperibile la procedura di regolarizzazione nel caso di beni immobili ubicati in Italia (che per definizione non possono essere detenuti all'estero) posseduti per il tramite di soggetti esteri interposti; il presupposto per la regolarizzazione è stato trovato nell'aspetto giuridico-formale dell'intestazione dell'immobile a società estera, idoneo, secondo i contenuti di tale risoluzione, a localizzare all'estero l'immobile stesso. Delle due l'una: o la società estera non è qualificabile come interposta, ed in tal caso oggetto del rimpatrio o la regolarizzazione, ove consentita, si può fare ma ha oggetto la partecipazione e non l'immobile, oppure, se di interposizione realmente si tratta, sembra difficile poter sostenere che, eliminato lo schermo societario, possa essere regolarizzato dal socio un immobile detenuto in Italia. La tematica, potenzialmente scevra di varie applicazioni pratiche, necessita di definitive precisazioni da parte dell'amministrazione finanziaria, a loro volta attese nell'ambito della circolare in arrivo.

(8-continua)  
Le precedenti puntate sono state pubblicate su MF-Milano Finanza del 9, 12, 16, 19, 23, 26 e 30 settembre

ROBECO CAPITAL GROWTH FUNDS (la "Società")  
Société d'investissement à capital variable  
Sede legale: 69, route d'Esch, L-1470 Lussemburgo  
R.C.S. Lussemburgo B 58 959

#### Assemblee Generali Straordinarie degli Azionisti della Società

che si terranno in Lussemburgo il 22 ottobre 2009, presso il no 14, Porte de France, L-4360 Esch-sur-Alzette alle ore 14:00 (ora di Lussemburgo) (la "Prima Assemblea") ed alle 14:30 (ora di Lussemburgo) (la "Seconda Assemblea", e, congiuntamente, le "Assemblee") con i seguenti ordini del giorno:

#### Ordine del giorno della Prima Assemblea:

##### Prima Delibera

Per emendare lo Statuto della Società (lo "Statuto") con efficacia a decorrere da una data da stabilirsi a cura del consiglio di amministrazione della Società (il "CdA") che non dovrà essere oltre il 31 maggio 2010 (la "Data di Efficacia"), così come segue:

- modifica dell'articolo 4 al fine di consentire al CdA di trasferire la sede legale della Società in altra sede del Granducato di Lussemburgo, se e quando possibile ai sensi delle leggi applicabili;
- modifica dell'articolo 5 al fine di consentire che le decisioni possano essere comunicate agli azionisti mediante pubblicazione o semplice comunicazione, a seconda del caso;
- modifica degli articoli 5, 11, 13 e 14 dello Statuto al fine di riflettere le disposizioni degli ultimi emendamenti alla legge del 10 agosto 1915;
- modifica dell'articolo 21:
  - per consentire il rinvio del pagamento dei proventi di rimborso in caso di mancanza di liquidità del portafoglio ovvero in caso di circostanze eccezionali, per un periodo non superiore ad una determinata durata, ed il rinvio delle richieste di rimborso e/o conversione in eccesso di un determinato importo o di una determinata percentuale del valore patrimoniale netto di un comparto o di una classe di azioni così come segnalato nei documenti di vendita;
  - per conferire al CdA il diritto di stabilire un periodo di preavviso per la presentazione di richieste di rimborso e per consentire l'introduzione di un importo minimo di rimborso o conversione equivalente a quello della partecipazione minima, in volta in volta determinato dal CdA;
  - per consentire al CdA, a sua completa discrezione, di provvedere al rimborso o alla conversione obbligatori delle partecipazioni il cui valore risultasse inferiore all'importo di partecipazione minimo in volta in volta stabilito dal CdA, e di considerare le richieste di rimborso o di conversione che porterebbero a detenere una partecipazione inferiore a quella minima consentita, alla stregua di richieste pervenute per tutte le azioni in questione;
  - per consentire al CdA, subordinatamente al principio di pari trattamento degli azionisti, di soddisfare in natura le richieste di rimborso, per un importo pari a dieci milioni di Euro per classe di azioni, salvo quanto diversamente stabilito dal CdA;
  - per chiarire che le richieste di conversione non possono essere accettate prima del totale regolamento di tutte le operazioni precedenti su tali azioni; e
  - per consentire che le richieste di rimborso siano comprovate elettronicamente, così come segnalato nei documenti di vendita della Società;
- modifica dell'articolo 23 al fine di inserire un esplicito riferimento ad altri strumenti derivati nell'attività della Società, e di inserire le commissioni degli amministratori e le spese vive nel passivo della Società;
- aggiornamento ordinario dello Statuto attraverso la modifica degli articoli 5, 8, 11, 12, 21, 22, 23 e 26.

##### Seconda Delibera

Per autorizzare il CdA a nominare qualunque dei propri membri o qualunque agente debitamente nominato a comparire dinanzi ad un notaio al fine di fissare la Data di Efficacia in cui le summenzionate modifiche allo Statuto assumeranno efficacia, e per intraprendere tutti i dovuti interventi relativi a tali modifiche, compresa la pubblicazione della Data di Efficacia nel *Mémorial* di Lussemburgo ed in tali altre pubblicazioni eventualmente stabilite dal CdA.

Si informano gli Azionisti che il testo completo delle modifiche allo Statuto proposte, è disponibile, gratuitamente, presso la sede legale della Società o presso il locale ufficio di rappresentanza di Robeco.

#### Ordine del giorno della Seconda Assemblea:

##### Delibera Unica

Per approvare la fusione di Robeco Obligatius DividendFunds N.V., società di investimento a capitale variabile con sede legale a Rotterdam, Oostplein 120, numero N.V. 580.133 (la "Società Incorporata"), nella Società, e più specificatamente, dopo aver ascoltato:

- le relazioni del consiglio di amministrazione della Società e della Società Incorporata in cui si spiega e si giustifica la proposta di fusione pubblicata nel *Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations* di Lussemburgo in data 12 agosto 2009 (la "Proposta di Fusione");
- le relazioni certificate della Società e della Società Incorporata preparate da PricewaterhouseCoopers S.A. r.l. e da Ernst & Young Accountants LLP;
- per approvare la fusione così come specificato nella Proposta di Fusione;
- per approvare la data di efficacia della fusione così come specificato nella Proposta di Fusione (qui di seguito definita la "Data di Efficacia");
- per stabilire che alla Data di Efficacia della fusione, le attività e le passività (il "Patrimonio") della Società Incorporata, vengano automaticamente trasferite alla Società, e più precisamente, che la Società emetterà azioni nella classe e nei comparti riportati qui di seguito:

Fusione della Società Incorporata	Classe	nella Società Incorporata	Classe
Robeco Obligatius DividendFunds N.V.	Classe A = Robeco Dividente	Robeco Capital Growth Funds- Robeco Euro Medium Term Bonds	B EUR
Robeco Obligatius DividendFunds N.V.	Classe B = Robeco Euro Obligatius Divident	Robeco Capital Growth Funds- Robeco Euro Bonds	B EUR
Robeco Obligatius DividendFunds N.V.	Classe C = Robeco High Yield Obligatius	Robeco Capital Growth Funds- Robeco High Yield Bonds	B EUR

Si informano gli Azionisti che tutti i documenti relativi alla fusione (la proposta di fusione, le relazioni sulla fusione preparate dal consiglio di amministrazione della Società e della Società Incorporata, le relazioni sulla fusione emesse dai revisori che curano la fusione, etc.) sono disponibili presso la sede legale della Società.

Al fine di poter deliberare validamente sugli argomenti all'ordine del giorno, in sede di Assemblea verrà richiesto un quorum di almeno il 50% del capitale. Le delibere saranno adottate qualora approvate dal due terzi dei voti espressi. Qualora in sede di Assemblea non sia possibile deliberare e votare sulle summenzionate proposte a causa del non raggiungimento del quorum, un'ulteriore assemblea verrà convocata il 26 novembre 2009 alle ore 14:30 (ora di Lussemburgo) per la Prima Assemblea, e alle ore 15:30 (ora di Lussemburgo) per la Seconda Assemblea, per deliberare e votare sui medesimi argomenti all'ordine del giorno. In tali assemblee aggiornate non verrà richiesto alcun quorum e le delibere sugli argomenti all'ordine del giorno saranno approvate dalla maggioranza dei due terzi dei voti espressi. I moduli per le deleghe di voto ricevuti per le Assemblee rimarranno validi e potranno essere utilizzati nelle eventuali assemblee aggiornate. In quanto inerenti agli stessi argomenti all'ordine del giorno, salvo laddove espressamente revocati. Gli Azionisti possono votare di persona o per procura. Gli azionisti che desiderino partecipare e/o votare in Assemblea dovranno informare la Società in merito, contattando la Sig.ra V. Delvaet, RBC Dexia Investor Services Bank S.A., 14, Porte de France, L-4360 Esch-sur-Alzette, Lussemburgo, per iscritto ed entro e non oltre il 15 ottobre 2009 (fax: +352 24603331). Gli azionisti che non sono in grado di partecipare personalmente alle relative Assemblee possono nominare un procuratore, il quale, per poter partecipare e votare per conto dell'Azionista. Per far sì che tali voti siano validi, è necessario depositare un modulo per delega presso il summenzionato ufficio di Robeco Dexia Investor Services Bank S.A. non oltre le ore 9:00 (ora di Lussemburgo) del 20 ottobre 2009.

Il Consiglio di Amministrazione

Lussemburgo, 3 ottobre 2009