

controllo non sarà più necessario ripetere l'indicazione negli anni successivi. Vale a dire una volta che il possesso degli immobili sarà stato censito non sarà necessario fornire ulteriori indicazioni all'Agenzia delle entrate. Resta invece dovuta l'IVIE prevista dal c.d. "*decreto Monti*" che riguarda oggettivamente l'onere fiscale.

La semplificazione è dunque circoscritta agli adempimenti formali, ancorché finalizzati all'attività di controllo. Invece resta comunque invariato l'onere impositivo. Restano poi invariati gli obblighi e gli altri esoneri già previsti dalle disposizioni aventi ad oggetto il monitoraggio fiscale quali, ad esempio, l'indicazione di conti correnti detenuti all'estero, conti titoli, etc.

Per quanto riguarda la concreta applicazione della novità è necessario rilevare come la modifica normativa sia entrata in vigore il 3 dicembre 2016, cioè da quanto è applicabile la legge di conversione 1 dicembre 2016, n. 225. Pertanto l'esonero dall'obbligo di indicazione degli immobili detenuti all'estero dovrebbe avere effetto sin dalla prossima dichiarazione dei redditi i cui termini di presentazione scadono il 30 settembre 2017 (avente ad oggetto i redditi relativi al periodo di imposta 2016). Non sembrano conseguentemente applicabili neppure le relative sanzioni.

Dovrebbe quindi trovare applicazione anche **il principio del favor rei**. L'omessa indicazione degli immobili nel quadro RW non dovrebbe determinare l'applicazione di alcuna sanzione. Ciò a condizione, però, che l'immobile sia stato inizialmente dichiarato. Infatti, come anticipato, la nuova disposizione ha "cancellato" l'obbligo di monitoraggio fiscale a condizione che l'immobile non abbia subito alcuna variazione, quindi sia di fatto stato indicato nel medesimo quadro almeno una volta in passato.

Sarà interessante comprendere come si comporterà il Fisco qualora l'immobile non sia mai stato indicato neppure in passato. In base ad un'interpretazione letterale la violazione della mancata indicazione dovrebbe essersi verificata solo nel primo anno. Negli anni successivi, non essendosi verificata alcuna variazione dell'immobile già detenuto, dovrebbe trovare applicazione la nuova causa di esonero. Viceversa, secondo una diversa e più rigida interpretazione, la mancata indicazione dell'immobile nel quadro RW nel primo anno di possesso (quando si è verificata la variazione), dovrebbe dare luogo all'irrogazione della sanzione anche in ciascuna delle successive annualità.

Il problema si pone anche per gli acquisti effettuati nel 2016 e negli anni successivi. Si consideri il caso di un contribuente che ha acquistato un immobile in Francia nell'anno 2017 senza che lo stesso sia stato

concesso in locazione e senza compilare il quadro RW. Si pone il problema di comprendere quali sanzioni possano essere correttamente irrogate, quindi se solo nel 2017, anno della variazione (anno di acquisto) o anche negli anni successivi, cioè negli anni di applicazione dell'esonero. In ogni caso la possibilità di far valere il principio del *favor rei* dovrà essere confermata dall'Agenzia delle entrate.

10 aprile 2017

Nicola Forte