

Le nuove patrimoniali sui beni esteri: lineamenti della disciplina e strumenti di reazione

di Ennio Vial e Vita Pozzi

Introduzione

Il D.L. 6.12.2011, n. 201 convertito con modifiche dalla L. 22 dicembre 2011 n. 214, ha introdotto tre nuove fattispecie di imposte patrimoniali sui beni detenuti all'estero e sui beni scudati.

In questa sede esamineremo le caratteristiche della patrimoniale sugli immobili e della patrimoniale sulle attività finanziarie.

Purtroppo, in spregio allo statuto del contribuente, la nuova imposta trova applicazione anche per il 2011.

Nel presente intervento illustreremo le caratteristiche del nuovo tributo sulla scorta di qualche esempio concreto, e proporremo anche (lecite) soluzioni che permettono di evitare il prelievo, quanto meno per il futuro.

La patrimoniale sui beni immobili

Il comma 13 dell'art. 19 del D.L. 201/2011 ha istituito, a decorrere dal 2011, un'imposta patrimoniale sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato. Si nota da subito come i soggetti passivi del tributo siano le persone fisiche e non anche le società e gli enti non commerciali.

Il comma 14 stabilisce che il soggetto passivo è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di altro diritto reale sullo stesso.

L'imposta è stabilita nella misura dello 0,76% del valore degli immobili, laddove per valore si intende il costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Si evidenzia inoltre una differenza rispetto ai soggetti tenuti alla compilazione del modulo RW; gli enti non commerciali, tra cui i trust, sono soggetti alla disciplina sul monitoraggio fiscale ma non sono soggetti al nuovo prelievo. Approfondiremo la questione in seguito.

Base imponibile

La base imponibile del nuovo prelievo è il costo storico dell'immobile.

Si evidenzia la scelta del costo storico sia fonte di incertezza; infatti, il criterio potrebbe non essere adeguatamente rappresentativo del valore del bene e, soprattutto, crea evidenti sperequazioni a vantaggio di chi ha effettuato investimenti in tempi lontani o, magari, ha riscattato dei beni da contratti di leasing. In questi casi, infatti, il costo storico risulta particolarmente modesto.

Bisogna poi chiarire anche cosa si intenda con questa espressione.

Sul tema possiamo ricordare la C.M. 13.9.2010, n. 45 diramata in materia di modulo RW dove è stato precisato che, con riferimento all'importo da indicare nella colonna 3 della Sezione II (ossia il valore dello stock di fine anno), il contribuente deve riportare il costo storico dell'attività finanziaria o dell'investimento come risultante dalla relativa documentazione probatoria, maggiorato degli eventuali oneri accessori quali, ad esempio, le spese notarili e gli oneri di intermediazione, ad esclusione degli interessi passivi.

La norma apre tuttavia il varco anche al valore corrente laddove precisa che in mancanza del costo storico si deve utilizzare il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Ovviamente è superfluo notare come il valore normale sia un dato soggettivo che può ingenerare contenzioso.

Sul punto è utile richiamare le ulteriori precisazioni della C.M. 45/E/2010. Si ricorda che il costo storico va indicato per intero indipendentemente dall'eventuale finanziamento richiesto per l'acquisto del bene.

Qualora l'acquisto estero non sia stato effettuato mediante pagamento di un corrispettivo in denaro (per esempio, in caso di conferimento, acquisto per donazione o successione, permuta), ai fini dell'individuazione del costo si deve fare riferimento alle specifiche disposizioni contenute nel Tuir che individuano il costo fiscalmente riconosciuto in tali occasioni.

Ad esempio, per un immobile acquisito per donazione deve essere indicato come costo il prezzo di acquisto o di costruzione sostenuto dal donante¹.

La stessa C.M. 45/2010 chiarisce che qualora il costo di acquisto non sia documentabile si deve riportare il valore normale del bene eventualmente risultante da un'apposita perizia di stima.

Si ritiene che queste indicazioni possano valere anche in relazione alla nuova patrimoniale.

Modalità di calcolo

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Come abbiamo già segnalato, l'aliquota è fissata allo 0,76% e non sono previste franchigie.

Si noti come, a differenza del monitoraggio valutario, non si consideri lo stock al 31 dicembre ma si ragguagli la base imponibile al periodo di possesso. Da ciò emerge come l'imposta per il 2011 sia comunque dovuta anche in ipotesi di una repentina dismissione del bene.

Credito per imposte estere

Il comma 16 stabilisce che dalla nuova patrimoniale si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.

La nuova imposta patrimoniale potrebbe, di fatto, risultare modesta se il paese estero prevede una patrimoniale su tale investimento in quanto è previsto lo scomputo come credito della stessa.

Sul punto si segnala come lo sgravio sia comunque concesso anche dalla disposizione convenzionale.

¹ Inoltre, per i titoli azionari o obbligazionari ricevuti per successione deve essere indicato il valore definito o, in mancanza, quello dichiarato agli effetti dell'imposta di successione; per i titoli esenti da tale imposta, il valore normale alla data di apertura della successione.

L'art. 22 del Modello OCSE 2010 stabilisce, al paragrafo 1, che il patrimonio costituito da beni immobili che un residente italiano detiene all'estero risulta tassato in questo stato estero².

Sul punto si deve evidenziare come il mancato utilizzo dell'avverbio "soltanto" fa sì che l'immobile possa essere soggetto all'imposta patrimoniale sia nel Paese estero che in Italia.

L'art. 23 del Modello, inoltre, prevede anche una forma di sgravio contro la doppia imposizione. L'articolo 23A, in particolare, prevede il metodo dell'esenzione.

Il par. 1 stabilisce che quando un soggetto residente detiene un patrimonio nel paese estero che potrebbe essere tassato, il paese di residenza esenta tale patrimonio da imposta.

L'art. 23B (credito d'imposta) stabilisce che quando un residente italiano detiene un patrimonio all'estero che potrebbe essere ivi assoggettato a tassazione, il paese di residenza concederà un corrispondente credito di imposta.

Queste considerazioni di carattere generale devono poi essere contestualizzate nello specifico. A seconda del paese di riferimento dobbiamo analizzare la convenzione applicabile.

Norme applicabili

Il comma 17 prevede che per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso, si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Il versamento sarà quindi generalmente dovuto entro il 16 giugno o 16 luglio con la maggiorazione dello 0,4%. Bisognerà capire se sono dovuti anche gli acconti.

In tal caso, l'appuntamento del prossimo giugno risulterà particolarmente oneroso.

² 1. Capital represented by immovable property referred to in Article 6, owned by a resident of a Contracting State and situated in the other Contracting State, may be taxed in that other State.

Si propongono alcuni esempi.

Esempio n. 1

Tizio ha un immobile nello Stato estero acquistato per 300.000 euro.

L'immobile è stato detenuto per tutto il 2011.

L'imposta dovuta è pari a $300.000 * 0,76\% = 2.280$ Euro.

Esempio n. 2

Tizio ha un immobile nello Stato estero acquistato in comproprietà con Caio per 300.000 euro.

L'imposta dovuta è pari a $300.000 * 0,76\% / 2 = 1.140$ Euro.

Esempio n. 3

Caio è proprietario di un immobile identico a quello di Tizio ma lo ha acquistato mediante un contratto di leasing che prevedeva un prezzo di riscatto del 10%, ossia pari a 30.000 euro.

In questo caso l'imposta dovuta ammonta a $30.000 * 0,76\% = 228$ Euro.

Esempio n. 4

Caio è proprietario di un immobile identico a quello di Tizio ma lo ha acquistato pagando in nero il 50% del prezzo. Il costo storico risultante dall'atto risulterà di 150.000 euro.

In questo caso l'imposta dovuta ammonta a $150.000 * 0,76\% = 1.140$ Euro.

La patrimoniale sulle attività finanziarie

Il comma 18 dell'art. 19 del D.L. 201/2011 istituisce a decorrere dal 2011 anche un'imposta patrimoniale sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato nella misura dell'1 per mille annuo per il 2011 e il 2012 e dell'1,5 per mille a decorrere dal 2013. Anche qui si evidenzia come i soggetti passivi siano le persone fisiche e non anche gli enti non commerciali che, comunque, sono soggetti all'adempimento del modulo RW.

Rispetto alla patrimoniale sugli immobili quella sulle attività finanziarie risulta sicuramente più modesta.

Base imponibile

Il valore utile ai fini della base imponibile è costituito dal valore di mercato, rilevato al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui sono detenute le attività finanziarie, anche utilizzando la documentazione dell'intermediario estero di riferimento per le singole attività e, in mancanza, secondo il valore nominale o di rimborso.

Come per gli immobili la definizione data dalla norma non brilla certo per chiarezza. Infatti si fa riferimento, in prima battuta, al valore di mercato ma si lascia spazio anche alla possibilità di considerare il costo storico.

E' evidente che il legislatore aveva in mente il caso degli investimenti di risparmio dove il valore corrente risulta desumibile dai prospetti forniti dall'intermediario, o desunti dalle quotazioni presenti nella stampa specializzata.

Ci si può chiedere, tuttavia, che valore debba essere considerato nel caso di una partecipazione estera detenuta non a meri fini di investimento del risparmio. Si pensi al caso della società operativa in un Paese dell'Est o della holding lussemburghese. Riteniamo che in questi casi si debba utilizzare il criterio del costo storico in analogia a quanto previsto per la segnalazione nel modulo RW.

Modalità di calcolo

Anche in questo caso l'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota e al periodo di detenzione.

Il comma 21 stabilisce che dall'imposta si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui sono detenute le attività finanziarie.

Valgono qui le considerazioni fatte per la patrimoniale sugli immobili.

Il comma 22 stabilisce che per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Da ultimo si evidenzia come le nuove imposte patrimoniali colpiscano tutti gli immobili e le attività finanziarie detenute all'estero, a prescindere

dal fatto che siano stati oggetto di scudo o detenuti da sempre in modo regolare.

Ovviamente, i beni regolarizzati sono detenuti all'estero mentre quelli oggetti di rimpatrio materiale sono oramai italiani. Rimane incerta la natura dei beni oggetto di rimpatrio giuridico. Sono escluse dalla nuova imposta le attività patrimoniali diverse dagli immobili (gioielli, auto di lusso, yacht).

Esempi

Esempio n. 4

Sempronio detiene una società estera al 100%. Sulla stessa è stato apportato un capitale di 20.000 euro.

L'imposta dell'1 per mille andrà applicata sui 20.000 euro; l'imposta ammonta quindi a 20 Euro.

Esempio n. 5

Sempronio detiene una società estera al 100%. Sulla stessa è stato apportato un capitale di 20.000 euro. Successivamente è stato erogato un finanziamento di 50.000 euro. Anche il finanziamento deve essere considerato un investimento di natura finanziaria per cui l'imposta dell'1 per mille andrà applicata sui 70.000 euro.

Esempio n. 6

Sempronio detiene una società estera al 100%. Sulla stessa è stato apportato un capitale di 20.000 euro. Una perdita di esercizio ha tuttavia eroso il capitale che è ora di 15.000 euro.

L'imposta dell'1 per mille andrà applicata comunque sui 20.000 euro in linea col principio del costo storico. L'adozione del valore corrente permetterebbe di tener conto della perdita ma imporrebbe anche di valutare l'avviamento e i plusvalori latenti non espressi in bilancio.

Altre questioni di interesse

Il comma 23 stabilisce che con uno o più provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabilite le disposizioni di attuazione dell'imposta di bollo straordinaria sui beni scudati e delle nuove patrimoniali sugli immobili e sulle attività finanziarie.

E' comunque stabilito che il versamento delle imposte patrimoniali sia dovuto entro il termine del versamento a saldo delle imposte sui redditi relative all'anno di riferimento ossia entro il 16 giugno o 16 luglio (con la maggiorazione dello 0,4%).

Imposta di bollo straordinaria sui beni scudati

L'art. 19 D.L. 6.12.2011, n. 201 ha introdotto un'imposta straordinaria sui beni scudati; il D.D.L. di conversione ha soppresso questa imposta introducendo, in cambio, una imposta di bollo speciale del 4 per mille³.

Il nuovo comma 6, inoltre, fa riferimento esclusivamente alle attività finanziarie oggetto di emersione in occasione di tutte le edizioni dello scudo fiscale.

Di conseguenza, la nuova imposta di bollo, a differenza dell'imposta patrimoniale sui beni esteri, colpisce solo le attività finanziarie e non le attività patrimoniali.

Il comma 8 stabilisce che:

- gli intermediari abilitati a ricevere la dichiarazione di emersione provvedono a trattenere l'imposta dalle attività rimpatriate o regolarizzate, ovvero ricevono provvista dallo stesso contribuente;
- i medesimi intermediari effettuino il relativo versamento entro il 16 febbraio di ciascun anno con riferimento al valore delle attività segretate al 31 dicembre dell'anno precedente. Solo per il 2011 si considera il valore alla data del 6.12.2011.

Si evidenzia quindi come l'imposta di bollo colpisca solo le attività finanziarie segretate; per evitare di pagare l'imposta è necessario quindi perdere la riservatezza.

Ovviamente, ciò può non essere gradito al contribuente che ha scudato le attività finanziarie.

³ L'imposta di bollo nel 2012 ammonterà al 10 per mille, nel 2013 al 13,5 per mille mentre dal 2014 in poi tornerà al 4 per mille.

Si veda la seguente tabella di sintesi relativa alle nuove patrimoniali sui beni esteri.

Imposta patrimoniale sugli immobili	1) Il proprietario o titolare di altro diritto reale deve essere una persona fisica che detiene un immobile all'estero. 2) L'imposta ammonta allo 0,76% annuo e deve essere calcolata sul costo storico dell'immobile. 3) È possibile scomputare l'eventuale imposta patrimoniale versata all'estero.
Imposta patrimoniale sulle attività finanziarie	1) Il proprietario o titolare di altro diritto reale deve essere una persona fisica che detiene delle attività finanziarie all'estero. 2) L'imposta ammonta all'1 per mille annuo per il 2011 e 2012 mentre all'1,5 per mille nel 2013 e deve essere calcolata sul valore corrente delle attività finanziarie. 3) È possibile scomputare l'eventuale imposta patrimoniale versata all'estero.

Strategie di investimento immobiliare

Ci si può a questo punto chiedere come si debba orientare la persona fisica residente fiscalmente in Italia che intende effettuare investimenti immobiliari all'estero.

Alla luce delle considerazioni fatte in precedenza è evidente come, in prima battuta, sia preferibile utilizzare una società estera in luogo di una acquisizione immobiliare diretta.

Infatti, nel primo caso, avremo una patrimoniale del 1 per mille mentre se l'immobile è detenuto direttamente la stessa sale al 7,6 per mille.

La detenzione di una partecipazione, tuttavia, potrebbe in alcuni casi determinare la tassazione per trasparenza in capo al socio italiano in base alla c.d. cfc white list (art. 167 c. 8 bis e 8 ter).

Qualora si volesse detenere l'immobile direttamente è opportuno magari acquisirlo in leasing in modo da evitare la patrimoniale fino al momento del riscatto e calcolarla su un valore modesto al momento del riscatto. Peraltro, sarà opportuno prevedere un prezzo di riscatto molto basso in relazione al valore del bene; ad esempio l'1% del costo del concedente.

Il contribuente più sofisticato, tuttavia, potrà valutare l'utilizzo di un trust residente in modo da evitare definitivamente la patrimoniale, sia sugli immobili che sulle attività finanziarie.

Un breve cenno sul trust

Si premette come il trust sia un rapporto giuridico complesso nel quale il disponente, con atto tra vivi o mortis causa, dispone alcuni beni sotto il controllo di un trustee nell'interesse di un beneficiario o per un fine determinato.

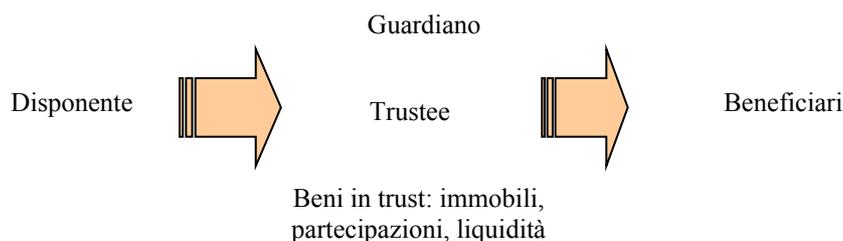
La struttura essenziale del trust vede la presenza di tre soggetti, non necessariamente persone diverse tra loro, ovvero:

- il disponente cioè colui che dispone i beni in trust;
- il "trustee"; il trustee è colui che amministra i beni in trust e diventa il proprietario degli stessi⁴;
- il beneficiario, o i beneficiari.

Figura non necessaria ma opportuna è il guardiano che ha il compito di controllare l'operato del trustee.

Si veda la successiva Figura.

Figura n.1 - La struttura del trust



L'effetto principale del trust è quello di segregare un dato patrimonio affinché lo stesso non possa più essere aggredito da terzi creditori.

Generalmente, il trust è istituito con finalità donatorie e successorie e il disponente, con l'istituzione del trust, mira a segregare e proteggere il

⁴ Trustee dei beni in trust può essere un familiare (non il disponente o i beneficiari poiché il trust sarebbe interposto), una trust company professionale o una trust company di emanazione bancaria.

proprio patrimonio e a gestire il passaggio generazionale in linea con le aspettative e le attitudini dei discendenti.

Descriviamo, sinteticamente, i profili fiscali dell'istituto.

L'art. 1 c. 74 L. 296/2006 ha inserito il trust tra gli enti commerciali e non commerciali nell'ambito dei soggetti che scontano l'Ires di cui all'art. 73 D.P.R. 917/1986.

Generalmente il trust avendo finalità donatorie, non dispone di partita iva ed è assimilato ad un ente non commerciale.

I trust possono essere opachi o trasparenti⁵.

Un trust opaco paga l'Ires al 27,5% in qualità di ente non commerciale mentre, nei trust trasparenti, il reddito viene imputato direttamente ai beneficiari e sconta le aliquote IRPEF progressive.

Si precisa come il legislatore abbia previsto, quale regola generale, che i redditi del trust siano tassati in capo al trust personificato che generalmente è qualificato come ente non commerciale.

Analogamente agli enti non commerciali, il trust risulterà tassato sulle varie categorie di reddito come una persona fisica.

Si evidenzia infine come l'atto di costituzione di un trust configurando un atto di costituzione di vincoli di destinazione, rientra nell'ambito di applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni come reintrodotta dall'art. 2, commi da 47 a 53 del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262 (convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2006, n. 286).

La disposizione in trust sconta quindi l'imposta di donazione e l'Agenzia delle entrate ha precisato che tale imposta è dovuta nel primo passaggio dei beni dal disponente al trustee⁶.

Alla luce delle considerazioni proposte, il trust è uno strumento utile ed efficace per proteggere il patrimonio, consentire un passaggio generazionale ordinato dei beni ed ottenere, al momento, dei benefici fiscali.

⁵ In sintesi, un trust è opaco quando il trustee ha discrezionalità nell'attribuire i frutti ai beneficiari.

⁶ Si ricorda che le aliquote dell'imposta in esame variano a seconda del rapporto di parentela tra il disponente e i beneficiari del fondo; sono inoltre previste delle franchigie in ipotesi di donazione a favore dei figli e del coniuge.

Infatti, come detto:

1. il trust opaco paga l'Ires al 27,5%; una persona fisica difficilmente avrà un'aliquota Irpef così bassa;
2. non devono essere versate le nuove imposte patrimoniali sui beni esteri; infatti, soggetti passivi del tributo sono esclusivamente le persone fisiche e non gli enti non commerciali;
3. esiste inoltre una tassazione particolarmente vantaggiosa in ipotesi di distribuzione di dividendi di una società disposta in trust;
4. si evitano i possibili profili di criticità legati alla cfc white list; la norma opera infatti in ipotesi di controllo di una società di capitali.

La società estera e il trust a confronto

Si veda la seguente tabella di confronto.

Trust	1) Protezione del patrimonio 2) Passaggio generazionale ordinato 3) Benefici fiscali: non si devono versare le nuove imposte patrimoniali, tax al 27,5%, tassazione agevolata sui dividendi
Società estera (ad esempio una holding lussemburghese)	<u>Vantaggi:</u> 1) Protezione del patrimonio 2) Benefici fiscali: Pex del 100% sulle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, nuova patrimoniale dell'1 per mille e non del 7,6 per mille
	<u>Svantaggi:</u> 1) Costo della struttura estera 2) Possibile applicazione della CFC white list 3) Rischio di esterovestizione

16 gennaio 2012

Ennio Vial e Vita Pozzi