

Suscita perplessità la posizione delle Entrate sulle modalità di regolarizzazione

# Immobili, rientro ad alto costo

## Per avere le sanzioni ridotte obbligatoria la fiduciaria

DI DUILIO LIBURDI

**P**er gli immobili in Svizzera linea dura dell'agenzia delle entrate: senza il rimpatrio giuridico e il monitoraggio rafforzato, le sanzioni sulla mancata indicazione nel quadro RW dei beni potranno essere irrogate tenendo conto delle disposizioni in materia di raddoppio dei termini. Si impone, per beneficiare della massima riduzione delle sanzioni, un costo che, in alcune ipotesi potrebbe essere superiore a quello della procedura. A meno che, evidentemente, il mandato serva esclusivamente per le voluntary disclosures considerate che l'incremento delle sanzioni successivo scatta nel momento in cui viene trasferita l'attività che, nel caso degli immobili, è evidentemente ipotesi improbabile. Le conclusioni alle quali giunge la circolare n. 30 dell'Agenzia delle entrate lasciano francamente più di una perplessità sotto l'aspetto logico in considerazione, principalmente, del fatto che la

«volatilità» di un investimento finanziario non può essere in alcun modo parificata al caso delle proprietà immobiliari.

**La posizione dell'Agenzia delle entrate.** Per l'Agenzia delle entrate gli immobili che sono situati in Stati che hanno siglato specifici accordi con l'Italia ma che, concettualmente, rimangono ancora nella black list (come la Svizzera), possono beneficiare della riduzione delle sanzioni a condizione di attivare un mandato fiduciario che tenga luogo del waiver che nel caso degli immobili non è evidentemente possibile ottenere. Sulla base della norma, come interpretata dall'amministrazione finanziaria, viene però affermato che la necessità del rimpatrio giuridico dell'immobile e del monitoraggio rafforzato attiene alla sterilizzazione delle disposizioni contenute nell'articolo 12, commi 2-bis e 2-ter del decreto legge n. 78 del 2009. Quindi, senza questi adempimenti:

- il contribuente rischia di vedersi applicare la presunzione di reddito imponibile

corrispondente all'ammontare dell'investimento estero con termini raddoppiati. Salvo l'investimento immobiliare sia precedente al 2004;

- inoltre, le sanzioni previste dalla norma in materia di monitoraggio fiscale possono essere irrogate, anch'esse, tenendo conto del raddoppio dei termini e dunque sin dal periodo di imposta 2004.

**Le conseguenze.** È evidente come si sia creata una ipotesi che obbliga, di fatto, a utilizzare una fiduciaria per avere i benefici previsti dalla legge. Già questo potrebbe rappresentare una discriminazione, in considerazione del fatto che, come detto, per loro natura gli immobili non sono gestiti all'estero da un intermediario. Nella norma non si parla infatti di intermediario in senso assoluto ma di intermediario finanziario estero presso cui le attività sono detenute. Un concetto, quindi, che ha esclusivo rilievo per le attività finanziarie e non per quelle patrimoniali non fisicamente rimpatriabili. Il concetto era diverso

nell'ambito dello scudo fiscale dove era la norma ad imporre una differenza tra rimpatrio e regolarizzazione ma, nell'ambito della voluntary questa condizione per come è espressa è impossibile da realizzarsi. In condizione di questo aspetto, si afferma l'obbligo del rientro in patria seppure giuridicamente. Come detto, la posizione lascia estremamente perplessi. Va detto che nei documenti messi a punto dall'Ordine dei dottori commercialisti di Milano veniva di fatto proposta una soluzione intermedia che teneva conto proprio della impossibilità di rilascio di una attestazione da parte di un inesistente intermediario finanziario estero e che era quella della applicazione della sanzione ridotta di un quarto e non della metà. Invece, l'agenzia delle entrate, a fronte di questa impossibilità prevista dalla legge fa discendere le ulteriori conseguenze negative legate alla applicazione del raddoppio dei termini sia sulla presunzione reddituale che sulla irrogazione delle san-

zioni sul monitoraggio fiscale. Sarebbe stato possibile leggere la norma che disciplina l'applicabilità delle disposizioni di cui all'articolo 12 al ricorrere delle condizioni che legittimano quelle che sono le condizioni previste dalla voluntary disclosure che, come detto, nel caso degli immobili, sono di fatto irrealizzabili in modo ordinario. Fermo restando che, una volta emersi, gli immobili non hanno certo la «volatilità» delle attività finanziarie e, dunque, l'amministrazione finanziaria avrebbe a disposizione tutte le possibilità di effettuare in modo autonomo i controlli senza richiedere necessariamente il rimpatrio. Con l'ulteriore dubbio relativo alla legge n. 186 del 2014 che parla di correzione al rialzo, post disclosure, del trasferimento delle attività presso un altro intermediario in black list. Nel caso degli immobili, la fine del mandato fiduciario post disclosure e la riattribuzione «personale» del bene non sembrerebbe ricadere in questa ipotesi.

© Riproduzione riservata

## Voluntary disclosure e antiriciclaggio non sempre vanno d'accordo

In materia di voluntary disclosure uno dei problemi che si è posto con prepotenza all'attenzione degli interpreti è quello delle coperture concesse dalla legge ai soggetti che rimpatriano, relativamente ai reati fiscali ma, soprattutto, al coinvolgimento in indagini su riciclaggio e autoriciclaggio.

Mentre è più facile comprendere che i reati fiscali, presupposto della maggior parte della collocazione all'estero degli assets da regolarizzare, godano di un ampio ventaglio di ipotesi esenti da sanzione, sulla improcedibilità per riciclaggio e autoriciclaggio si concentrano ancora molti timori, sia da parte dei soggetti che intendono avvalersi della facoltà in discorso, sia dei professionisti e degli intermediari finanziari che dovranno assistere alle regolarizzazioni medesime.

Innanzitutto, gli adempimenti derivanti dal dlgs 231 del 2007, di prevenzione del riciclaggio.

Si applicano in toto, come ha chiarito la circolare del 9 gennaio 2015 emanata dal Dipartimento tesoro del Ministero dell'economia, la quale rammenta che «resta immutato l'obbligo di attivare le procedure di adeguata verifica della clientela, incluso l'obbligo di identificazione del titolare effettivo». I due capisaldi della regolamentazione antiriciclaggio, cui va aggiunto il terzo, quello della segnalazione delle operazioni sospette, che il Ministero ricorda essere del pari intatto, insieme a quello di registrazione.

Smarcato quindi il problema che le

banche o le fiduciarie ovvero gli altri intermediari abilitati alle operazioni, così come i liberi professionisti che accettino l'incarico di seguire la procedura di regolarizzazione, debbano applicare i presidi in questione, proprio come se aprissero ogni altro rapporto con la clientela, che andrà soggetto a rifiuto ex art. 23 del decreto 231 laddove non si possa, in estrema sintesi, completare l'adeguata verifica per qualsivoglia motivo.



Ed è altresì chiaro che, in caso di sospetto sull'utilizzo della procedura volontaria per finalità diverse da quelle previste dalla legge, si debba far luogo alla segnalazione di operazione sospetta alla Uif. Qui la difficoltà maggiore è stata quella di pensare a quali operazioni andassero accettate o rifiutate, e poi segnalate, ma ciò non può che essere esclusivo appannaggio delle policy dell'intermediario e del professionista, posto che, giova ribadirlo, non formano oggetto di segnalazione i reati che si sospetta possano essere sottesi all'origine dei fondi o beni regola-

rizzati, ma unicamente il fumus che vi sia sproporzione oggettiva e soggettiva nell'architettura dell'operazione richiesta dal cliente. Così come d'altronde prevede l'art. 41 della legge antiriciclaggio citata.

Più fondati appaiono i dubbi sull'applicabilità delle sanzioni penali e amministrative.

Quelle penali seguiranno, come è ovvio, la violazione delle norme codicistiche sul riciclaggio e sull'autoriciclaggio le quali, non si ritiene

superfluo ricordarlo, rimarranno applicabili laddove venisse accertato che i delitti presupposti compiuti dal cliente che intende avvalersi delle procedure agevolative non siano fiscali, ma di altra natura. Ad esempio, il trafficante di droga che facesse rientrare denaro ottenuto dalla vendita di partite di merce non sarebbe esonerato dalla contestazione dei reati suddetti, laddove ovviamente ciò venga dimostrato. E a ciò contribuirà fortemente l'indagine della procura che, per espressa previsione della

legge 186, è destinataria di copie di tutte le dichiarazioni di voluntary. La preoccupazione di chi intermedia, in questi casi, è da ritenersi infondata, in quanto si dovrebbe dimostrare, come a tutt'oggi già deve da parte degli inquirenti nei casi di operazioni di presunto riciclaggio, che il bancario o il libero professionista fossero a conoscenza dell'attività e/o della provenienza delle somme passate nel nostro paese, e non abbiano o rifiutato ovvero segnalato l'operazione come sospetta.

Del pari azzardata appare l'interpretazione che vuole come sanziona-

bili i rimpatri di somme di denaro o utilizzi di conti anonimi concessi dagli intermediari senza che questi comunichino al Ministero dell'economia, ai sensi dell'articoli 51 e 58 del decreto 231, di averne avuto notizia.

A parte il discorso sulle fonti, sia la circolare del Ministero che quella dell'Agenzia delle entrate del 13 marzo di quest'anno, le quali, pur nella tassatività delle fattispecie sanzionabili, non hanno previsto quella in discorso, sarebbe probabilmente lesivo dei diritti del soggetto che aderisce alla voluntary disclosure essere coperto da sanzioni penali e non da quelle amministrative, soprattutto perché non ne risulta un espresso richiamo nella legge istitutiva. È noto infatti che il principio della tassatività delle fattispecie sanzionatorie è ormai, per costante giurisprudenza e pacifica interpretazione dottrinale, applicabile alle sanzioni amministrative così come a quelle penali.

E queste considerazioni sono ad oggi alla qualificata attenzione della Corte costituzionale dopo l'ordinanza della Cassazione n. 950 del gennaio 2015, la quale ha accolto il principio del divieto del cosiddetto «ne bis in idem» tra sanzioni penali ed amministrative, riprendendo la pronuncia della Corte europea dei diritti dell'uomo del 4 marzo del 2014.

Forse per questo la legge sulla collaborazione volontaria e, ad oggi, le Autorità si sono astenute da una considerazione delle violazioni di carattere amministrativo sulle fattispecie originanti da illeciti penali. In caso contrario, le prime eventuali interpretazioni ci consegneranno dei riferimenti più precisi e autorevoli.

di Ranieri Razzante e Stefano Loconte