

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Il mandato a gestire i beni immobili tra semplificazione e disclosure

di **Ennio Vial**

Una soluzione per **evitare** la compilazione del **quadro RW** in relazione ad immobili detenuti all'estero è rappresentata dall'accensione di un **contratto di mandato a gestire** con una fiduciaria.

Già con la **C.M. n. 43/E/2009**, in materia di scudo fiscale, l'Agenzia ha chiarito che sono **rimpatriabili** anche quelle **attività patrimoniali** che, per loro natura, sono idonee a formare oggetto di un rapporto di custodia, deposito, amministrazione o gestione con gli intermediari abilitati. Viene precisato che non è sufficiente un contratto di deposito a custodia di beni infungibili, assoggettato alla stessa disciplina civilistica della custodia in cassette di sicurezza di cui agli articoli 1839 e successivi del codice civile, in quanto non soddisfa l'esigenza di rendere possibile all'intermediario l'effettuazione degli adempimenti fiscali finalizzati al controllo delle operazioni che si realizzano successivamente al rimpatrio.

Diversamente, potrebbe risultare utile il contratto di **amministrazione di beni per conto terzi** stipulato con società fiduciarie residenti, riconducibile allo schema del mandato fiduciario. La Circolare, tuttavia, non era stata sufficientemente chiara nel definire il rapporto di amministrazione o gestione con gli intermediari abilitati, ragione per cui gli operatori preferivano optare per il conferimento delle attività in una società costituita nello stesso Paese ed effettuare il conseguente rimpatrio delle partecipazioni.

Con **Circolare 5 febbraio 2010, n. 12, Assofiduciaria** ha chiarito come si effettua il mandato a gestire ed ha anche predisposto uno **schema contrattuale**, in accordo con l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria, che le società fiduciarie potranno proporre ai clienti in occasione delle operazioni di rimpatrio.

Il mandato a gestire non prevede che la società si intesti il bene. Il mandato, infatti, consiste nell'esercizio dei diritti connessi ad un rapporto giuridicamente rilevante depositato presso la società fiduciaria da cui sorgono a carico della società fiduciaria obblighi concernenti il compimento degli atti giuridici previsti per l'esecuzione del mandato stesso, ma correlativamente in capo al cliente obblighi, impegni e garanzie necessari per consentire alla società fiduciaria il corretto adempimento dell'incarico ricevuto.

Il mandato non comporta dunque obblighi di amministrazione discrezionale da parte della società fiduciaria che eseguirà esclusivamente le indicazioni del cliente.

La cessazione del contratto, comporta di conseguenza l'obbligo per il contribuente di indicare nel quadro RW l'immobile per gli esercizi fiscali successivi.

Il mandato a gestire è un veicolo utile anche per la **voluntary disclosure**. La C.M. 10/E/2015 ha infatti chiarito che ai fini della verifica delle condizioni per fruire della **riduzione delle sanzioni** in misura pari alla metà del minimo edittale, ai sensi dell'articolo 5-quinquies, comma 4, si considerano trasferite in Italia anche le attività per le quali, in alternativa al rimpatrio fisico, sia intervenuto o interverrà, entro termini che consentano di tener conto di detti effetti sulla riduzione delle sanzioni nei corrispondenti atti dell'Ufficio, l'affidamento delle attività finanziarie e patrimoniali in gestione o in amministrazione agli intermediari residenti, sempre che i flussi finanziari e i redditi derivanti da tali attività vengano assoggettati a ritenuta o imposta sostitutiva dagli intermediari stessi.

In sostanza, il mandato a gestire permette di considerare rimpatriate le attività estere e di beneficiare quindi della **riduzione delle sanzioni** in materia di **quadro RW** nella misura del 50% in luogo del 25%.

Infine, si ribadisce come il mandato a gestire eviti la compilazione del quadro RW; tuttavia, a partire dal 2013, **l'esonero parte dal momento in cui il mandato viene assunto dalla fiduciaria**. Infatti, il quadro RW non prende più come riferimento gli investimenti a fine anno, imponendo invece un monitoraggio quotidiano.