

## ISTITUTI DEFLATTIVI

---

### ***Dubbi sulla voluntary di immobili in Paesi BL con accordo***

di **Nicola Fasano**

In un [recente intervento](#) avevamo dato conto dell'orientamento espresso dal Documento di studio 1/2015 **dell'ODCEC di Milano** sulla voluntary disclosure, in merito alla regolarizzazione degli **immobili** situati in **Paesi Black list con accordo**.

In particolare, avevamo evidenziato come, in modo del tutto condivisibile, i commercialisti milanesi avessero concluso per l'applicazione a tale fattispecie dei **termini ordinari** di accertamento e contestazione (in luogo di quelli raddoppiati ai sensi dell'art. 12, d.l. 78/2009) **a prescindere dalla presenza o meno del rimpatrio giuridico** dell'immobile tramite fiduciaria italiana.

Tuttavia, le prime **risposte ufficiose** dell'Amministrazione finanziaria, in particolare quelle rese nell'ambito degli osservatori regionali istituiti presso varie Direzioni regionali, vanno in **senso opposto**.

Secondo la DRE Lombardia, infatti, la disposizione di cui all'art. 5 quinquies, co. 4, punto c), d.l. 167/90 ovvero il rilascio del **waiver** da parte dell'istituto finanziario estero, configura una delle possibili alternative concesse al contribuente che ha presentato istanza di voluntary di beneficiare della **riduzione delle sanzioni alla metà del minimo edittale**. In considerazione della natura di tale specifica procedura richiesta al contribuente, è evidente che si tratti una modalità operativa utilizzabile **solo per le attività finanziarie**. Ciò non significa, però, secondo la DRE Lombardia, che per i **beni patrimoniali** il contribuente sia **esonero** da ogni adempimento.

Per le attività patrimoniali, infatti, tenuto conto dell'impossibilità di presentare il waiver, il contribuente, per ottenere i benefici della riduzione massima delle sanzioni, dovrebbe soddisfare o aver soddisfatto **una delle due condizioni** previste dalle lett. a) e b), previste dal comma 4 dell'art. 5- quinquies, d.l. 167/1990. In altri termini deve porre in essere **necessariamente una procedura di rimpatrio**, che con riferimento agli immobili sarà di tipo "giuridico", affidando cioè la gestione dell'immobile ad una fiduciaria residente con un mandato senza intestazione.

Tale modalità operativa, sempre secondo la DRE Lombardia, sarebbe necessaria anche per poter soddisfare una delle due condizioni (oltre alla tempestiva sottoscrizione di un accordo per l'effettivo scambio di informazioni fra Stati) richieste dall'art. 5-quater, co. 4, d.l. 167/90 per **evitare l'applicazione del raddoppio dei termini** di accertamento.

Ora, premesso che potrebbe aversi, seppur in casi più sporadici, l'ipotesi del **rimpatrio "fisico" anche per l'immobile** (quando cioè il cespite venga venduto in tempo utile e il ricavato della vendita sia trasferito in Italia), la soluzione proposta dalla DRE Lombardia **non convince sotto molteplici aspetti** e dunque sarebbe auspicabile un intervento a livello centrale da parte dell'Amministrazione finanziaria per "risolvere" la questione, anche se i tempi stringono e la seconda circolare pare **slitterà** in attesa dell'approvazione dell'agognato decreto sulla certezza del diritto.

A parere di chi scrive, anche se la norma non brilla certo per chiarezza, **differentiare i termini di accertamento** a seconda della tipologia di beni oggetto di collaborazione volontaria è una soluzione iniqua che, portata alle estreme conseguenze, potrebbe determinare il raddoppio dei termini di accertamento **su tutti gli assets** oggetto di regolarizzazione, addirittura anche in presenza di regolare "waiver" sulle (immancabili) attività finanziarie. A meno che non si sostenga che per l'immobile senza rimpatrio giuridico scatti il raddoppio dei termini e per le attività finanziarie con waiver no, soluzione che sarebbe **piuttosto "singolare"**.

Pare invece più ragionevole sostenere che l'immobile, in assenza di rimpatrio, scontrerà le **sanzioni maggiorate ai fini RW** (con la riduzione di un quarto invece che della metà), ma nessuna ripercussione si abbia sul versante del raddoppio dei termini.

Il tempo dei dubbi però è finito, si dovrebbe passare quanto prima a quello delle **certezze**...