

## DICHIARAZIONI

---

### ***Esonero dal monitoraggio per gli immobili “statici”***

di **Nicola Fasano**

Fra le novità introdotte dal D.L. 193/2016 è passato un po' in sordina l'esonero ai fini del monitoraggio fiscale degli immobili situati all'estero per i quali **non siano intervenute variazioni** nel corso del periodo d'imposta, fatti salvi i versamenti relativi all'Ivie dovuta.

Si tratta di una nuova fattispecie di esonero, dunque, introdotta dall'[articolo 7-quater, comma 23, D.L. 193/2016](#) che integra l'[articolo 4, comma 3, D.L. 167/1990](#) aggiungendo tale ipotesi a quelle previgenti di esonero che, come noto, riguardano:

- le **attività finanziarie e patrimoniali affidate in gestione o in amministrazione** agli intermediari residenti e per i contratti comunque conclusi attraverso il loro intervento, qualora i flussi finanziari e i redditi derivanti da tali attività e contratti siano stati **assoggettati a ritenuta o imposta sostitutiva** dagli intermediari stessi;
- i **depositi e conti correnti bancari** costituiti all'estero il cui **valore massimo complessivo** raggiunto **nel corso** del periodo d'imposta **non sia superiore a 15.000 euro**.

Con specifico riferimento agli immobili, peraltro, **resta dovuta chiaramente l'Ivie**. Ne consegue che in caso di omessa compilazione del quadro RW in relazione agli immobili **non potranno essere più applicate** le sanzioni ai fini del monitoraggio mentre **restano dovute imposte, interessi e sanzioni connessi con il mancato versamento dell'imposta patrimoniale**.

Nessuna specifica decorrenza è prevista dalla disposizione, per cui dovrebbe farsi riferimento al **3 dicembre 2016**, ossia il giorno in cui è entrata in vigore la L. 1.12.2016, n. 225 che ha convertito con modificazioni il D.L. 193/2016 **inserendo, fra l'altro, la novità in commento**.

Ne consegue che l'esonero dovrebbe applicarsi **a partire dal periodo di imposta 2016** (dichiarazione 2017). Con una **interpretazione più estensiva**, peraltro, ci si potrebbe spingere oltre e affermare che essendo venuto meno l'adempimento, **l'esonero, sotto il profilo della inapplicabilità delle sanzioni sul monitoraggio, possa valere anche per il passato** sempre che ricorra la condizione normativa che **non ci siano state variazioni** nel corso del periodo di imposta (che potrebbero essere rappresentate per esempio dall'acquisto, vendita, costituzione di diritto reale).

Si potrebbe ragionare, in sostanza, in modo analogo a quanto fatto dalla stessa Agenzia delle Entrate con riferimento ai trasferimenti da e verso l'estero che dal modello Unico 2014 non sono più oggetto di monitoraggio (a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge 97/2013) e la cui “eliminazione” ha operato anche per il passato, in forza del **principio di legalità**, secondo

cui “salvo diversa previsione di legge, nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile” ([articolo 3, comma 2, D.Lgs. 472/1997](#)). Con **buona pace** di tutti quei contribuenti che hanno regolarizzato la mancata indicazione degli immobili esteri in RW negli anni passati ricorrendo alla *voluntary disclosure* o al ravvedimento operoso.

Si ricorderà, del resto, che gli immobili fino al modello Unico 2009 (periodo di imposta 2008) andavano segnalati in RW **solo se produttivi di reddito**. Tuttavia, a partire dal modello Unico 2010, secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare 45/E/2010](#), si è reso necessario indicare gli **immobili in RW sempre**, a prescindere dal fatto che fossero o meno produttivi di reddito.

Ora il legislatore prova a semplificare: non resta che attendere la posizione ufficiale dell'Agenzia delle Entrate in merito alla decorrenza e al profilo della **(in)applicabilità delle sanzioni** per il passato.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



Master di specializzazione

**FISCALITÀ INTERNAZIONALE: CASI OPERATIVI E NOVITÀ**

Scopri le sedi in programmazione >