

CORSA CONTRO IL TEMPO PER CASE E VILLE ALL'ESTERO

*Immobili a rischio senza il bis*DI TERESA CAMPO, PAOLA VALENTINI
E ROBERTA CASTELLARIN

Gli ultimi italiani che hanno deciso di approfittare dello scudo fiscale hanno rotto gli indugi tra ieri e oggi rivolgendosi al proprio private banker per firmare la dichiarazione riservata prima della scadenza del provvedimento, fissata appunto per oggi 15 dicembre. Ora le banche avranno tempo tre giorni per fare i conteggi e versare all'Agenzia dell'Entrate l'aliquota del 5% sui capitali rimpatriati. Sulla base dei sondaggi condotti da *MF-Milano Finanza* presso un campione di 12 private bank italiane ed estere, alla fine rientreranno in Italia oltre 105 miliardi, con un introito per il Fisco di poco più di 5 miliardi. Il rischio è però che resti fuori una parte consistente del patrimonio immobiliare targato Italia. Il rimpatrio giuridico dai Paesi ex-black list, tra quelli non ancora considerati collaborativi, si è infatti rivelato un percorso a ostacoli che fa sì che molti soggetti non sono ancora riusciti a scudare la parte immobiliare del loro portafoglio estero. Appartamenti e ville in Svizzera, ma anche a Montecarlo e Dubai, rischiano di non emergere. «Speriamo in una riapertura dei termini dello scudo almeno per la parte immobiliare», auspica Giovanni Bandera, responsabile dipartimento fiscale dello studio Pedersoli e Associati. Che aggiunge: «I chiarimenti riguardo agli immobili nei Paesi non collaborativi sono arrivati tardi e hanno colto impreparati molti operatori perché l'intestazione alla fiduciaria degli immobili sembra un'operazione semplice, ma in realtà in pochi sono attrezzati per farla. Non è uno scudo che si può fare all'ultimo minuto». E ancora: «I clienti interessati sono molti, un allungamento dei tempi è indispensabile se il Tesoro vuole davvero fare l'en plain». Gli fa eco Fabrizio Vedana, direttore area legale dell'Unione Fiduciaria: «Stiamo seguendo molti scudi, al ritmo di alcune decine al giorno, che riguardano soprattutto immobili in Svizzera e a Montecarlo, ma non mancano anche case in Israele, in Egitto e Dubai». Sulla stessa lunghezza d'onda il fiscalista Maurizio Dattilo, partner dell'omonimo studio milanese: «Confermiamo la forte crescita delle pratiche per scudare gli immobili registrata in questi ultimi giorni. Le richieste su cui stiamo lavorando sono tutte arrivate la scorsa settimana. Nelle ultime 24 ore non facciamo altro. Per esempio, sabato scorso abbiamo aperto la pratica a una signora ottantenne che possiede una casa vicino Lugano del valore di quasi da 500 mila franchi svizzeri». Perché gli immobili

emergono solo ora? «La nuova circolare 49 ha dato il là per modificare leggermente il significato di mandato fiduciario», spiega Dattilo. «In sostanza, la fiduciaria non si sostituisce più in nome e per conto del proprietario dell'immobile, ma instaura un più semplice rapporto di custodia. In questo modo la fiduciaria diventa guardiano dell'immobile e di fatto il cliente formalmente non si stacca dalla proprietà. Questa circolare si è rivelata utile perché in Svizzera non si possono intestare case a società senza prima aver avuto una specifica autorizzazione». E proprio dal 23 novembre, data in cui la circolare 49 ha chiarito gli ultimi dubbi, c'è stata un'accelerazione nel numero delle pratiche aperte. Diverso è il caso di chi detiene asset strategici legati alla propria attività. «Abbiamo diversi clienti che hanno acquisito interi stabili o terreni edificabili in Paesi dell'Est Europa parecchi anni fa e ora hanno utilizzato un fondo di diritto lussemburghese non armonizzato per fare il rimpatrio giuridico», dichiara Angelo Lazzari di Arc asset management. «Si tratta di uno strumento che offre vantaggi in termini di fiscalità agevolata e di trasparenza per chi vuole continuare a fare business con queste proprietà, magari ottenendo finanziamenti bancari. Rispetto alla fiduciaria, il fondo permette anche di mantenere la gestione esistente. Certo», aggiunge Lazzari, «rappresenta una soluzione adatta soltanto per chi ha patrimoni consistenti, di almeno 20 milioni. Noi finora ne abbiamo fatti tre». Ferruccio Ferri, presidente di Ubs Fiduciaria, sottolinea invece: «Dal nostro osservatorio non registriamo un grosso fermento sul fronte degli immobili. Poiché le pratiche di regolarizzazione sono molto complesse e articolate, sono necessari tempi più lunghi e in ogni caso vengono seguite dai consulenti, legali o commercialisti, mentre noi in questa fase siamo più focalizzati sugli asset finanziari. E' ipotizzabile», aggiunge, «che di fronte a un'eventuale nuova finestra temporale ci sia da parte nostra un aumento di risorse dedicate a questo business». L'eventuale riapertura dello scudo, chiesta a gran voce dagli operatori, permetterà di coinvolgere altri Paperoni ritardatari. Che sono ancora numerosi, secondo le stime degli operatori che hanno lavorato in questi mesi sulle pratiche di rimpatrio. Una proroga dello scudo fiscale potrebbe consentire il rimpatrio del 30-40% di capitali in più rispetto a quanto rientrato finora in Italia. (riproduzione riservata)