

Scudo fiscale italiano: la LAFE si oppone alle strategie di rimpatrio immobiliare



Marzio Dotti

Esperto contabile diplomato
Direttore Fiduciaria Antonini SA, Lugano

La LAFE non tollera il rimpatrio virtuale o altre sanatorie attraverso sostituti d'imposta o rappresentanti esteri. L'autorità di prima istanza del Distretto di Lugano ha deciso in data 23 ottobre 2012 di chiedere un contributo a 6 cifre per sanare un atto avente quale oggetto la consegna, in via fiduciaria, di 12 certificati azionari – (accorpanti il 100% delle azioni) di una società immobiliare con sede a Lugano – a due fiduciarie “statiche” italiane. La consegna aveva permesso all'azionista di aderire alla manovra del primo Scudo fiscale varata dallo Stato italiano nel 2001

1.

Introduzione

Il presente contributo non vuole essere un'analisi giuridica della decisione menzionata o delle disposizioni contenute nella Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (di seguito LAFE). Vorremmo solo mettere in evidenza come "l'apparato burocratico abbia alzato il tiro". Alcune operazioni – che nella loro sostanza sembrano apparire lontanissime dall'obiettivo fissato nella LAFE[1] – sono sanzionate in modo pesante.

L'articolo è destinato a tutti coloro che sono attivi, a diverso titolo, nel campo immobiliare, in particolare amministratori di società immobiliari, fiduciarie, imprenditori e promotori, amministratori ed intermediari immobiliari.

2.

Brevemente la cronistoria di un caso analizzato dalla Commissione LAFE

Un cittadino italiano venditore, residente a Milano, firma nel febbraio 2012 il contratto di cessione per il 100% delle azioni[2] di una società anonima immobiliare a favore di una società svizzera, che agisce come compratrice. Il contratto di compravendita evidenzia come, nel passato, il venditore avesse consegnato i certificati a due distinte fiduciarie italiane al tempo dello scudo fiscale. La parte compratrice inoltra l'istanza di "autorizzazione LAFE", così come previsto dalla legge[3].

Dall'analisi della richiesta trasmessa, la Commissione LAFE del Distretto di Lugano sollecita dapprima maggiori dettagli al venditore e, in seguito, gli impone una sanatoria. Dal disposto della decisione si riporta che:

- a) la società immobiliare, oggetto di compravendita, fu costituita nel dicembre 1952;
- b) in data 20 marzo 1953 la società acquisì un primo fondo di 978 metri quadrati (di seguito mq);
- c) in data 30 maggio 1968 la società acquisì un secondo fondo di 452 mq;
- d) il primo azionista della società era il padre dell'attuale azionista venditore. Il padre entrò in Svizzera il 19 giugno 1947 con un permesso di residenza;
- e) tutte le azioni furono trasmesse all'attuale azionista venditore mediante successione; e fino a qui tutto regolare.

Purtroppo però, citiamo: *"tuttavia nell'ambito di una delle manovre del governo italiano, l'azionista venditore ha intestato le azioni fiduciarmente a due distinte fiduciarie italiane; ciò facendo ha attuato una misura in contrasto con la LAFE"*.



Questa decisione ci ha sorpreso per diversi aspetti che vanno al di là della disquisizione se il rapporto fiduciario secondo il diritto italiano[4] è, oppure no, simile al contratto di intestazione fiduciaria secondo le disposizioni legali svizzere. Nelle settimane che hanno preceduto la decisione abbiamo potuto constatare che:

- 1) le decisioni in materia LAFE non sono pressoché mai pubblicate, il che rende l'interpretazione di questa legge federale ancora più complicata;
- 2) tutti i rapporti fiduciarie stipulati tra un proprietario di un bene immobiliare[5] ed il suo fiduciario[6], sia esso persona

fisica o giuridica svizzera, e ancor di più estera, rappresentano un'infrazione alla LAFE;

- 3) i diversi Circondari del Cantone, tenuti ad esprimersi in prima istanza sulla corretta applicazione della LAFE, interpretano in modo diverso le transazioni^[7] oggetto di sanatoria;
- 4) nella fase conclusiva della trattativa, l'autorità non ha saputo scindere la posizione del venditore – al quale era richiesto un contributo per sanare la situazione legata allo scudo fiscale – con quella del compratore, il quale attendeva l'autorizzazione LAFE per diventare definitivamente proprietario delle azioni e di riflesso dei due sedimi. Il risultato è stato l'incremento esponenziale dei problemi e all'orizzonte si intravedevano cause milionarie tra le parti del contratto di compravendita;
- 5) in fase di imposizione della sanatoria non si è voluto differenziare tra:
 - a) rimedi giuridici: l'interpretazione delle norme avviene anche attraverso ricorsi alle istanze decisionali superiori, senza escludere in ultima istanza il Tribunale federale, qualora le ragioni della contestazione appaiano degne di protezione,
 - b) copertura della sanatoria e delle spese di procedura: la questione economica relativa al versamento del dovuto poteva essere regolata mediante la richiesta di un deposito che coprisse l'importo della sanatoria (noto) e di ragionevoli spese giudiziarie eventualmente da anticipare allo Stato in caso di prolungata procedura. Pure questo aspetto è stato ignorato, preferendo la via di una possibile confisca del bene immobiliare;
- 6) quale ulteriore spunto di riflessione – non direttamente legato alla decisione del 23 ottobre 2012 – segnaliamo che:
 - a) un passaggio ereditario da genitore a figli o a nipoti deve essere comunicato all'Ufficio del Registro fondiario (di seguito URF),
 - b) il medesimo obbligo vale nel caso di uno scioglimento di una comunione ereditaria avente per oggetto un pacchetto azionario di una società immobiliare svizzera (passaggio tra fratelli, cugini, eccetera),
 - c) un cittadino con il permesso (B) che ha comprato e detiene uno stabile residenziale^[8], quando ottiene il permesso (C), deve comunicarlo all'URF,
 - d) quando un cittadino estero perde la residenza in Svizzera (permesso B o C), potrà possedere unicamente una residenza secondaria, nei limiti fissati dalla LAFE. Ricordiamo che l'articolo 27 capoverso 2 della LAFE prevede la vendita forzata dei beni posseduti senza la necessaria autorizzazione,
 - e) donazioni di proprietà immobiliari – le cui dimensioni o destinazioni superano i limiti imposti dalla LAFE, quindi superfici residenziali superiori ai 200 mq e fon-

di superiori ai 1'000 mq – da uno svizzero (o residente in Svizzera) ad un estero (o residente all'estero) sono in contrasto alla legge e l'autorizzazione sarà sistematicamente negata. La donazione è vista come uno strumento elusivo alle disposizioni LAFE, per contro, la successione è ammessa.



3. Conclusione

Consigliamo agli intermediari, promotori, agenti, fiduciari, eccetera, prima di entrare in un affare immobiliare, di analizzare la situazione LAFE direttamente con il presidente dell'URF sottoponendogli la fattispecie. Nei casi in cui è possibile richiedere la sanatoria sarà utile indicare chi, come e con quali mezzi saranno affrontate le conseguenze di una sanatoria per mancate comunicazioni all'URF direttamente nel contratto di compravendita.

Segnaliamo pure che chi agisce in qualità di membro del consiglio di amministrazione sottostà ai disposti dell'articolo 28 LAFE. Fatto questo particolarmente delicato nel caso di passaggio di azioni di "vecchie" società immobiliari oppure società che si fanno finanziare in modo preponderante da stranieri senza residenza in Svizzera.

Elenco delle fonti fotografiche:

<http://www.tcs.ch/it/il-club/nelle-mie-vicinanze/ticino/1media/immagini/lago-e-lugano-zoom.jpg> [27.05.2013]

http://www.studiowull.ch/repository/immobili_mod/images/products/2935_lugano%20Loreto.jpg [27.05.2013]

[1] Negli anni pochissime decisioni dei tribunali cantonali sono state oggetto di divulgazione al pubblico. La giurisprudenza non è quindi stata resa disponibile agli operatori ed ai soggetti direttamente interessati.

[2] Le azioni appartengono, dal lontano 1952, ininterrottamente alla sua famiglia.

[3] Obbligo all'autorizzazione LAFE ai sensi dell'articolo 4 capoverso 1 lettera b.

[4] È opinione di chi scrive che nella sentenza si

siano ignorate le differenze essenziali tra il ruolo, ma soprattutto i vincoli, che una fiduciaria italiana è chiamata a rispettare in un mandato di intestazione fiduciario e la maggiore libertà prevista nel contratto di intestazione fiduciario retto dalla legge svizzera.

[5] Bene immobiliare in senso lato, quindi diritti reali iscritti a Registro fondiario (articolo 4 LAFE), o finanziamento preponderante di una società di un bene immobiliare (articolo 6 LAFE).

[6] Interpretazione dell'articolo 8 dell'Ordinanza LAFE.

[7] C'è da chiedersi, allora, quale sia il livello di armonizzazione nell'interpretazione delle norme LAFE a livello intercantonale.

[8] Acquisito in modo diretto personale o mediante una società svizzera, previa autorizzazione della Commissione LAFE all'acquisto.