

TRUST IMPRESA FAMIGLIA



Rivista trimestrale
Anno II • N. 1 / aprile 2023

In copertina opera di Mario Rigamonti
Perso nel bosco



Riviste

Rivista registrata: Tribunale di Bologna 22.07.2021, n. 8571
ISSN: 2785-2822

© Copyright 2023 Filodiritto
filodiritto.com

inFOROmatica S.r.l., Via Castiglione, 81, 40124 Bologna
inforomatica.it

tel. 051 9843125 - fax 051 9843529
commerciale@filodiritto.com
segreteriariviste@filodiritto.com

Progetto fotografico di © Mario Rigamonti – *Perso nel bosco*

*La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i film, i microfilm, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi. Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633. Le fotocopie utilizzate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale, o comunque per esigenze diverse da quella personale, potranno essere effettuate solo a seguito di espressa autorizzazione rilasciata da CLEARedi, Centro Licenze e Autorizzazione per le Riproduzioni Editoriali, Corso di Porta Romana, 108 - 20122 Milano.
e-mail: autorizzazioni@clearedi.org, sito web: www.clearedi.org*

DIRETTORE RESPONSABILE Antonio Zama

COMITATO DI DIREZIONE Marco Montefameglio, Daniele Muritano, Annapaola Tonelli, Antonio Zama, Duccio Zanchi

COMITATO SCIENTIFICO Filippo Corsini, Giovanni Fanticini, Barbara Franceschini, Paolo Gaeta, Lucilla Gatt, Roberta Montinaro, Arnaldo Morace Pinelli, Federica Pasquariello, Giorgio Semino, Andrea Vasapoli

COMITATO DI REDAZIONE Giulia Mescolini, Giorgia Perzia



© Mario Rigamonti – *Perso nel bosco*

Riorganizzazione di patrimoni cross border: il caso della donazione di immobile estero da parte di persona fisica residente in Italia

Cross border assets restructuring: a hypothesis concerning an Italian tax resident willing to gift a property abroad

di [Andrea Eliseo](#)

ABSTRACT

La Brexit ha comportato un inasprimento della disciplina tributaria applicabile ai contribuenti italiani che possiedono beni immobili in Regno Unito.

Tale circostanza ha indotto molte famiglie a riorganizzare il proprio patrimonio donando l'immobile d'oltremarica ai propri figli residenti all'estero.

Brexit has had a potentially expensive impact for Italian tax residents owning real estate in the UK.

For that reason, many families decided to reorganize their assets abroad e.g., by giving UK's properties to their non-resident children.

Sommario

1. L'internazionalità del patrimonio degli (U)HNWI italiani
2. La disciplina dell'IVIE: cenni
3. La contromossa
4. Conclusioni

Summary

1. The cross-border nature of the Italian UHNWIs fortune
2. Brief notes on IVIE regulations
3. An eligible counter-measure
4. Conclusions

[Si ringraziano Carlo Bertinello e Roberto Bonomi per aver ispirato il presente contributo attraverso l'articolo "Profili fiscali connessi alla donazione di immobile estero da parte di persona fisica residente" apparso sulla Newsletter Aprile 2022 di STEP Italy.]

1. L'internazionalità del patrimonio degli (U)HNWI italiani

Obiettivo del presente contributo è rappresentare una **ipotesi di riorganizzazione di una porzione del patrimonio di una Famiglia italiana consistente in un trophy asset localizzato in una giurisdizione divenuta extra UE e SEE.**

Questa analisi intende anche stimolare alcune riflessioni sul precipitato fiscale derivante da una donazione di un bene estero posta in essere da un donante residente in

favore di un donatario non residente, oltre ad enfatizzare il comportamento prudente che – secondo lo scrivente – un Family Office, e in particolare un wealth planner, dovrebbero sempre applicare.

Avendo l'opportunità di analizzare la composizione della ricchezza delle famiglie (U)HNWI italiane emerge plasticamente come l'internazionalità sia la cifra distintiva che maggiormente ha caratterizzato il loro patrimonio negli ultimi decenni.

Sempre più i membri di queste famiglie, infatti, hanno deciso di risiedere all'estero (a volte anche acquisendo un ulteriore passaporto), sia per ragioni di studio che lavorative e/o affettive.

Di riflesso, buona parte degli investimenti – concetto che per gli italiani molto spesso coincide con il comparto immobiliare – sono andati coagulandosi fuori dai confini domestici.

All'interno di tale dinamica Londra si è sempre dimostrata particolarmente una location attrattiva ed ambita.

Le statistiche evidenziano come negli ultimi anni i nostri connazionali abbiano raggiunto – da soli – quasi il 7% del totale degli acquisti degli investimenti sull'edilizia nel Regno Unito, focalizzandosi in particolare nei quartieri di lusso della City londinese, con una spesa media di 4,4 milioni di sterline (poco più di 5 milioni di euro).

Come vedremo nel prosieguo l'inasprimento della variabile fiscale ha prima smorzato e poi invertito questa tendenza mettendo le famiglie italiane nella condizione di dover rivedere l'architettura del loro patrimonio e, in particolare, ripensare le modalità di detenzione di immobili localizzati in giurisdizioni divenute extra UE o SEE.

2. La disciplina dell'IVIE: cenni

Propedeutico per una piena comprensione delle considerazioni che seguiranno un richiamo, seppur sommario, alla disciplina dell'IVIE.

Tale acronimo si riferisce all'Imposta sul Valore degli Immobili detenuti all'Estero ed identifica un tributo introdotto nel 2012 la cui *ratio* fu quella, in prima istanza, di monitorare gli immobili esteri detenuti da soggetti fiscalmente residenti italiani e, coerentemente con quanto già accade con l'IMU in relazione ad immobili sul suolo italiano, creare gettito addizionale per le casse dello Stato.

Più nel dettaglio, **in ragione della disciplina in parola, i contribuenti fiscalmente residenti in Italia che risultino titolari di diritti reali su beni immobili localizzati al di fuori**

dei confini nazionali sono tenuti a compilare il quadro RW e assolvere l'IVIE (introdotta dall'art. 19, c. 13 e ss. del DL 201/2011) in misura pari allo 0,76% del valore dell'immobile.

Proprio intorno al valore dell'immobile, *recte* sulla base imponibile, ruota il perno della criticità nodale che ha interessato gli immobili del Regno Unito.

Entrando maggiormente nel dettaglio della disciplina, infatti, si osserva come il dettato normativo preveda che per gli immobili localizzati in Paesi dell'Unione europea (UE) o nei Paesi aderenti allo Spazio economico europeo (leggasi: Norvegia, Islanda e Liechtenstein) la base imponibile per il calcolo dell'IVIE sia costituita dal valore catastale come determinato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale nel Paese in cui l'immobile è situato.

Nel caso di non appartenenza alla UE o SEE, si deve applicare il costo di acquisto o, in mancanza, il valore di mercato.

Proprio la fuoriuscita del Regno Unito dai confini della UE, con il conseguente cambio di criterio da adottare ai fini della determinazione della base imponibile IVIE, ha ingenerato l'inasprimento fiscale oggetto di riflessione.

Tratteggiamo brevemente l'evoluzione di quanto accaduto.

Ante Brexit, il valore catastale a cui si faceva riferimento ai fini del calcolo l'IVIE consisteva nel valore utilizzato per l'assolvimento della imposta municipale sulle abitazioni inglesi (nota come Council tax).

La struttura di quest'ultima prevede il ricorso ad un valore medio ricompreso all'interno di fasce di valore (non esistendo un valore puntuale); tale meccanismo risultava particolarmente favorevole per i contribuenti, dal momento che la fascia più alta è pari a 320mila sterline, valore assai lontano dai valori venali transati nella City.

Dal 1° gennaio 2021, termine del periodo transitorio a seguito della fuoriuscita del Regno Unito dall'Unione Europea, la base imponibile non è più stata identificata dal

valore catastale, bensì – come già anticipato – calcolata applicando il coefficiente dello 0,76% al prezzo di acquisto, che deve necessariamente essere documentato, o tramite il valore di mercato, che deve risultare da idonea stima peritale.

Ulteriore tegola per il carico fiscale degli immobili siti oltre manica consiste nell'impossibilità, sin dall'introduzione dell'imposta, di scomputare l'imposta pagata nel Regno Unito. La Council tax, infatti, non può essere portata in detrazione dell'IVIE, trattandosi di un tributo dovuto per il godimento di servizi locali forniti dal consiglio comunale "Borough council" e non presentando, invece, natura patrimoniale.

3. La contromossa

Un simile inasprimento della pressione fiscale – stimabile in circa 10mila euro su un immobile dal valore di 1 milione di sterline – oltre al decremento della redditività in una ipotesi di immobile a reddito, rischia concretamente di disincentivare e depauperare significativamente questa tipologia di asset.

Per tale ragione chi si occupa di pianificazione patrimoniale ha dovuto cimentarsi con lo studio di architetture fiscali in grado di configurare una detenzione efficiente di immobili extra UE o SEE che, nel caso concreto che ha ispirato questa trattazione si identifica in una palazzina cielo terra nel quartiere di Belgravia a Londra considerata patrimonio dinastico della Famiglia e, pertanto, non alienabile. **Assunto come società semplici o trust, in questo caso, non fossero in grado di sterilizzare l'incremento IVIE, venne individuata come soluzione maggiormente efficiente la detenzione dell'asset da un familiare non residente.**

Tecnicamente si decise di agire sull'ambito soggettivo della norma, optando per la donazione dell'immobile da parte del *pater familias* ad un soggetto fiscalmente non residente identificato nella figlia, regolarmente iscritta all'AIRE e residente da numerosi anni a Londra.

La fattispecie proposta, che vede un donante fiscalmente residente in Italia che doni un bene situato all'estero ad un donatario non residente, ha necessariamente imposto agli addetti ai lavori un approfondimento in materia di territorialità dell'imposta di donazione.

Come noto, nell'ipotesi di donante residente in Italia l'articolo 2 del D.lgs. 346/90 (c.d. TUS) prevede che l'imposta venga applicata a tutti i beni e i diritti oggetto della donazione, ovunque esistenti; se, invece, il donante è un soggetto non residente, il comma 2 limita l'applicabilità dell'imposta esclusivamente ai soli beni e diritti esistenti in Italia al momento della donazione.

Tuttavia, l'inserimento del comma 1-*bis* dell'art. 55 del TUS – introducendo l'obbligo di registrazione in termine fisso degli atti di donazione stipulati all'estero laddove il beneficiario sia residente in Italia al momento della donazione – ha ingenerato molta incertezza dando adito a qualcuno di pensare che, in assenza di un obbligo di registrazione dell'atto stipulato all'estero avente ad oggetto beni esteri nei confronti di beneficiario non residente, non fosse nemmeno dovuta l'imposta di donazione.

Trattasi di una suggestione ghiotta, soprattutto se si parla di valori che esuberano ampiamente la franchigia, ma non percorribile.

Una lettura organica di norma, prassi e dottrina maggioritaria, infatti, rende ragionevole e sistematicamente corretto affermare che l'articolo 55 c. 1-*bis* non abbia voluto comportare una modifica dei criteri di territorialità del tributo (né in senso restrittivo, né, tantomeno, in termini di ampliamento degli stessi), che restano, pertanto, quelli sanciti dall'art. 2 del TUS.

Tale tesi è suffragata, peraltro da una recente Cassazione (n. 8175/2021), che ha precisato come la disposizione recata dal comma 1-*bis* dell'articolo 55 del T.U.S non intenda derogare in alcun modo ai criteri di territorialità previsti dall'art. 2 del T.U.S.

4. Conclusioni

Il quadro sinora tracciato ha evidenziato come un fattore esogeno e poco

prevedibile (i.e., Brexit) possa impattare (in questo caso negativamente) su un complesso ed articolato patrimonio familiare.

Nel caso in esame un mutamento di natura fiscale ha reso un bene strategico per una Famiglia fiscalmente più oneroso da tenere a disposizione e (decisamente) meno profittevole in una logica di asset a reddito.

Tale circostanza ha imposto ai soggetti incaricati di proteggere e trasferire efficientemente il complesso patrimoniale (leggasi Family Office, ed in particolare la divisione di wealth planning) di porre in essere una revisione profonda delle modalità di detenzione che attivasse le leve di una nuova titolarità del bene.

La soluzione proposta deve, in ogni caso, essere esaminata a tuttotondo ed implementata prudenzialmente, evitando di percorrere tesi suggestive ma che esporrebbero a rischi, arrivando financo ad ipotizzare i potenziali rilievi che l'Amministrazione Finanziaria potrebbe muovere al donante in ragione della mutata situazione patrimoniale.

Certo che una delle capacità più importanti di un wealth planner sia quella di anticipare (e possibilmente evitare) qualsiasi rischio (di natura fiscale e non) e dando per scontato l'applicazione dell'imposta, credo si possa concludere affermando che **la scelta di registrare gli atti di donazione stipulati all'estero da parte di un donante residente possa configurare una accortezza virtuosa da perseguire.**

Tale comportamento, infatti, è in grado di documentare un giustificativo idoneo laddove ci si trovasse a dover motivare agli uffici dell'Agenzia delle Entrate un cambiamento della situazione patrimoniale desunto dalle carte del monitoraggio fiscale.