

G20 e Ocse propongono un registro a accesso diretto alle informazioni

# Arriva il catasto globale

## Scambio dati sulla proprietà immobiliare

DI MATTEO RIZZI

**A**rriva il catasto a livello mondiale: G20 e Ocse insieme per la trasparenza fiscale sugli immobili. A febbraio 2023 il G20 aveva chiesto all'Ocse di condurre uno studio su come migliorare la trasparenza sulla proprietà immobiliare internazionale. Durante l'incontro svoltosi in India il 17 e 18 luglio, l'Organizzazione con sede a Parigi ha quindi presentato un report che ha proposto due possibili soluzioni a lungo termine. Un'alternativa consiste in un modello innovativo basato sull'accesso diretto ai dati, simile al registro dei titolari effettivi utilizzato nell'antiriciclaggio, attraverso l'interconnessione dei registri catastali digitalizzati, rendendoli accessibili in tempo reale alle autorità competenti, creando così un catasto mondiale. La seconda alternativa, invece, è collegata all'approccio tradizionale dello scambio di informazioni del Common Reporting Standard (Crs), come avviene per i dati finanziari.

Per quanto riguarda le strategie a breve termine, l'Ocse suggerisce di implementare lo scambio di informazioni già disponibili, sfruttando gli strumenti internazionali esistenti per lo scambio di informazioni - si ricorda che nell'UE è già attivo lo scambio di informazioni sugli immobili attraverso la Direttiva sulla cooperazione amministrativa. Ma il problema si estende oltre l'Europa come evi-

denziato dal caso della Lista Dubai che ha rilevato come 2.407 cittadini italiani siano proprietari di 3.700 immobili nell'Emirato per una consistenza totale di 1,07 miliardi di euro su cui l'Agenzia delle entrate ha avviato degli accertamenti (si veda ItaliaOggi del 04/05/2022). "Diversi studi mostrano che le proprietà immobiliari transfrontaliere sono in aumento", scrive l'Ocse nel rapporto. "Tuttavia, le autorità spesso non hanno visibilità sugli aspetti fiscali rilevanti delle proprietà immobiliari estere dei loro residenti e vi sono indicazioni che ciò aumenti i rischi di conformità fiscale. Inoltre, alcuni aspetti del settore immobiliare sono stati individuati come aree di rischio dal gruppo di azione finanziaria internazionale (Gafi)". I progressi compiuti nel migliorare la trasparenza fiscale sulle attività finanziarie detenute all'estero sembrano aver aumentato gli investimenti nell'immobiliare. "Sebbene non siano disponibili statistiche esaustive sulla proprietà immobiliare transfrontaliera, una serie di studi recenti ha fatto luce in merito a determinate giurisdizioni e centri finanziari". L'aumento significativo della proprietà transfrontaliera di immobili nell'ultimo decennio è "in parte attribuibile al passaggio dalle attività finanziarie al settore immobiliare a seguito dell'annuncio del Crs, suggerendo che gli investi-

menti nel settore immobiliare possano essere utilizzati per eludere la segnalazione del Crs". Il fine non è solo quello di tassare gli immobili all'estero, ma dare un campanello d'allarme sull'esistenza di fonti di reddito non dichiarate che sono state utilizzate per acquisire immobili. "Oltre a facilitare il rispetto degli obblighi fiscali nella giurisdizione di residenza, la visibilità sulle proprietà immobiliari transfrontaliere potrebbe anche aiutare le amministrazioni fiscali a determinare se i fondi utilizzati per acquisire proprietà immobiliari siano stati dichiarati (e tassati) in primo luogo". Va quindi notato che "una maggiore visibilità sulle transazioni transfrontaliere nel settore immobiliare può avvantaggiare non solo le amministrazioni fiscali, ma anche le autorità di regolamentazione, antiriciclaggio e di contrasto". In ambito Ue, una recente indagine presso le amministrazioni fiscali di 18 stati membri ha individuato elementi comuni nei casi di "frode fiscale immobiliare riguardanti strutture proprietarie complesse che evitano di rivelare il titolare effettivo dell'immobile, nonché la mancanza di coerenza tra il reddito/patrimonio dichiarato dell'acquirente e il valore dell'immobile.



Peso: 32%