



# NEWSLETTER

Anno 2011 - n.4

**PARTECIPAZIONI NAZIONALI:**

**Polis** Fondi Immobiliari S.G.R. S.p.A Milano  
**Unione Property S.p.A.** - Milano  
**Art Defender S.p.A.** - Milano

**PARTECIPAZIONI INTERNAZIONALI:**

**Sofipo S.A** - Lugano (Svizzera)  
**Sofipo UF Trustee Ltd.** - Limassol (Cipro)  
**CBE GEIE** - Bruxelles (Belgio)

**PER INFORMAZIONI E CONTATTI:**

[servizilegali@unionefiduciaria.it](mailto:servizilegali@unionefiduciaria.it)



**IN QUESTO NUMERO:**

- **Tassazione dei beni all'estero e addizionale sullo scudo fiscale**
- **Lista falciani a sentenza**
- **Le novità per le Banche introdotte dalla Legge di stabilità**
- **Contrasto al riciclaggio: tempo di bilanci**
- **News "Immobiliari"**
- **Novità in pillole**

**NEL PROSSIMO NUMERO:**

- **I provvedimenti attuativi del Decreto Salva Italia**
- **Le ultime novità in materia di antiriciclaggio**

**PERIODICO TRIMESTRALE  
A CARATTERE GIURIDICO FISCALE  
Anno 2011 n. 4**

Direttore Responsabile:  
**Dottor Attilio Guardone**

Editore:  
**UNIONE FIDUCIARIA S.p.A.**

Registrazione presso Tribunale di Milano  
n° 584 del 22/9/2006

## Tassazione dei beni all'estero e addizionale sullo scudo fiscale

L'articolo 19 del Decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" (cosiddetto Decreto salva Italia), così come modificato ed integrato dalla Legge di conversione, introduce:

- un'imposta di bollo speciale sugli scudi fiscali aventi ad oggetto attività finanziarie
- un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero
- un'imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero

### L'IMPOSTA DI BOLLO SPECIALE SUGLI SCUDI FISCALI (ARTICOLO 19, COMMI 6-12)

L'imposta verrà applicata annualmente alle attività finanziarie estere emerse in occasione di una delle diverse edizioni degli scudi fiscali varati tra il 2001 ed il 2010. Per l'anno 2012 sarà pari al 10 per mille (ovvero all'1 per cento), per l'anno 2013 sarà pari al 13,5 per mille (ovvero all'1,35 per cento) e per gli anni successivi e quindi a partire dal 2014 sarà pari al 4 per mille (ovvero allo 0,4 per cento).

La nuova imposta troverà applicazione ai soli scudi fiscali aventi ad oggetto attività finanziarie per tali intendendosi i seguenti beni:

- denaro
- azioni e strumenti finanziari assimilati, quotati e non quotati;
- quote di società ancorché non rappresentate da titoli
- titoli obbligazionari
- certificati di massa
- quote di partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio
- polizze assicurative produttive di redditi di natura finanziaria
- finanziamenti a soggetti esteri
- metalli preziosi allo stato grezzo o monetato.

Sono, invece, esclusi dalla nuova imposta gli scudi fiscali aventi ad oggetto attività patrimoniali ovvero uno dei seguenti beni:

- immobili e fabbricati
- preziosi
- opere d'arte
- yacht.

L'imposta andrà versata entro il 16 febbraio di ciascun anno ed andrà calcolata con riferimento al valore delle attività ancora segretate al 31 dicembre dell'anno precedente. Per il solo versamento da effettuare nel 2012 (ovvero entro giovedì 16 febbraio 2012) il valore delle attività segretate è quello al 6 dicembre 2011 (data di entrata in vigore del Decreto Legge). Nell'effettuare il calcolo dell'imposta di bollo speciale occorre tenere conto dell'eventuale imposta di bollo ordinaria già pagata in relazione alle attività finanziarie scudate. Il comma 7 dell'articolo 19 prevede, infatti, che la nuova imposta di bollo speciale verrà determinata al netto dell'eventuale imposta di bollo prevista per quanti hanno un conto corrente o un conto titoli. Con un esempio questo dovrebbe significare che chi ha un deposito titoli scudato del valore di 100 mila euro alla data del 6 dicembre 2011

*"Il Decreto Salva Italia ha introdotto un'imposta di bollo speciale sugli scudi fiscali ed una nuova forma di tassazione per gli italiani aventi attività finanziarie e patrimoniali all'estero"*

verserà nel 2012 mille euro così composti: l'1 per mille (ovvero 100 euro) quale ordinaria imposta di bollo ed il 10 per mille (ovvero 1.000 euro) al quale andrà sottratta l'imposta di 100 euro già versata quale ordinaria imposta di bollo.

Il citato meccanismo pare sia applicabile soltanto alle attività finanziarie scudate e depositate presso un intermediario italiano (cosiddetto rimpatrio effettivo) e non, invece, alle attività scudate ma ancora depositate all'estero, avvalendosi cioè del cosiddetto rimpatrio giuridico.

Per le attività finanziarie scudate che **alla data del 6 dicembre 2011** sono state in tutto o in parte prelevate dal rapporto di deposito, amministrazione o gestione sarà applicata per il solo anno 2012 un'imposta straordinaria pari al 10 per mille (ovvero dell'1 per cento).

L'intermediario dovrà quindi verificare con il cliente se sono intervenute nel corso del 2011 o negli anni precedenti operazioni di prelevamento dal rapporto di deposito, amministrazione o gestione acceso in occasione della procedura di emersione. Se così fosse il cliente dovrebbe, infatti, pagare l'imposta nella misura dell'1 per cento per il solo anno 2012 mentre per gli anni successivi dovrà pagare l'imposta dell'1,35 per cento nel 2013 e dello 0,4 per cento dal 2014 in avanti per le sole attività ancora sottoposte al regime di segregazione previsto dalla normativa sullo scudo fiscale. Attenzione però: non può considerarsi rientrante nella sopra descritta ipotesi il mero trasferimento del rapporto scudato ad altro intermediario con mantenimento del regime di segregazione.

Nessuna imposta di bollo speciale dovrà poi essere pagata qualora lo scudante decida di rinunciare allo speciale regime di segregazione previsto dalla legge. Questo significa che chi deciderà di prelevare in tutto o in parte le attività scudate dopo il 6 dicembre (per esempio il 21 dicembre 2011) dovrà sicuramente pagare l'imposta di bollo speciale per il 2012 sul valore del patrimonio al 6 dicembre 2011; mentre per il 2013 sul valore del patrimonio al 31 dicembre 2012: se, per esempio, il 21 dicembre 2011 lo scudante avrà prelevato tutto il denaro dal conto scudato trasferendolo su un nuovo conto non più scudato non pagherà l'imposta speciale di bollo nel 2013 ma la sola imposta di bollo ordinaria sui conti correnti, sui titoli, sugli strumenti e sui prodotti finanziari.

Tra le situazioni che ex lege, quindi non per volontà dello scudante, che farebbero venire meno o che hanno fatto venire meno anche prima del 6 dicembre 2011 il regime di segregazione potrebbero rientrare l'apertura di una successione sui conti del de cuius-scudante ovvero l'esibizione della dichiarazione riservata nell'ambito di un accertamento fiscale.

Molte le incombenze poste a carico dell'intermediario (banca, SIM, SGR o società fiduciaria) presso il quale lo scudante ha presentato la dichiarazione riservata in occasione di una delle edizioni dello scudo fiscale (2001/2002, 2003, 2009 o 2010). In particolare tre sono gli adempimenti:

- trattenere l'imposta dal conto dello scudante ovvero riceverne la provvista
- effettuare il versamento dell'imposta di bollo speciale entro il 16 febbraio di ogni anno
- segnalare all'Agenzia delle Entrate i contribuenti nei confronti dei quali non è stata applicata e versata l'imposta.

Con riferimento al primo adempimento l'intermediario è quindi chiamato a fare un elenco completo dei clienti che si sono avvalsi dello scudo presentando la relativa dichiarazione riservata.

Qualche difficoltà potrebbe nascere nel fare tale ricognizione sugli scudi più "vecchi" ovvero relativi al 2001/2002 e 2003 in considerazione del fatto che sono passati, in alcuni casi, anche dieci anni.

Una volta fatto l'elenco dei clienti scudanti andrà poi verificato quali e quanti sono ancora clienti dell'intermediario e quali e quanti presso l'intermediario hanno ancora un rapporto (conto corrente, deposito titoli, gestione patrimoniale o mandato fiduciario) scudato.

A tutti gli scudanti, clienti e non, andrà inviata quanto prima una comunicazione scritta nella quale li si informa della nuova imposta e li si invita a voler prendere contatto entro un determinato termine con l'intermediario al fine di poter procedere al calcolo e successivo versamento dell'imposta dovuta.

Gli scudanti che non dovessero far pervenire comunicazioni all'intermediario (ciò potrebbe capitare più spesso nel caso di scudanti non più clienti dell'intermediario)

entro il termine indicato nella sopracitata comunicazione andranno segnalati all'Agenzia delle Entrate.

Le conseguenze derivanti da tale segnalazione sono almeno due:

- la definitiva perdita del regime di segretazione del rapporto scudato
- il pagamento di una sanzione pari all'importo non versato l'intermediario.

L'attuazione delle disposizioni contenute nell'articolo 19, commi 6-12, è rinviata ad uno o più provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

*Sul sito internet di Unione Fiduciaria [www.unionefiduciaria.it](http://www.unionefiduciaria.it), sezione scudo fiscale/Decreto Salva Italia, sono disponibili maggiori informazioni anche sulla nuova imposta sul valore degli immobili situati all'estero e sulle attività finanziarie detenute all'estero.*

---

## **Comunicazione urgente. Scudo: come calcolare la nuova imposta.**

---

**Hai fatto lo scudo fiscale tra il 2001 ed il 2010 e vuoi sapere se e come pagare la nuova imposta prevista dal Decreto Salva Italia di dicembre?**

**Per saperne di più' consulta il nostro sito (sezione scudo fiscale/decreto salva italia) e scrivici lasciando il tuo recapito ed il tuo codice cliente/rapporto a:**

**[manovramonti@unionefiduciaria.it](mailto:manovramonti@unionefiduciaria.it)**

---

## Lista falciani a sentenza

È solo da poche settimane che il Giudice Gianni Reynaud del Tribunale di Pinerolo ha emesso un “pesante” provvedimento che già gli effetti iniziano a vedersi nelle aule delle Commissioni Tributarie nazionali.

Il provvedimento del giudice per le indagini preliminari era stato emesso nell’ambito di un procedimento penale in cui il Pubblico Ministero voleva utilizzare le informazioni indicate nella c.d. “lista Falciani” per contestare agli indagati i reati di cui agli articoli 4 o 5 DLgs n. 74/2000, “Dichiarazione infedele” o “Omessa dichiarazione”.

Ricordiamo che Hervé Falciani era un dipendente della società HSBC Private Banking di Ginevra che aveva estratto dagli archivi della società i nominativi dei clienti potenzialmente evasori fiscali. Tali liste di clienti erano state consegnate dal dipendente alle autorità giudiziarie Francesi, le quali, a seguito di rogatoria internazionale, erano state consegnate all’autorità giudiziaria Italiana.

Il Giudice Reynaud afferma che non vi è alcun dubbio in merito al fatto che le informazioni siano state raccolte in modo illegale, in quanto il dipendente si è introdotto nel sistema informatico della società senza avere alcuna autorizzazione e in modo abusivo contro la volontà espressa o tacita di chi aveva diritto ad escluderlo.

Pertanto, il Giudice ha statuito che “trattandosi, pertanto, di documenti di origine illecita, «il loro contenuto non può

essere utilizzato» in processo” disponendo non solo l’archiviazione del procedimento penale, ma disponendo anche la distruzione degli stessi ai sensi dell’articolo 240, 3° comma e seg. c.p.p. Tale decreto inizia ad avere i suoi effetti in ambito tributario.

La Commissione Tributaria Provinciale di Como, nel procedimento con cui il contribuente proponeva ricorso contro l’avviso di accertamento emesso dall’Agenzia delle Entrate di Como, ha provveduto ad accogliere il ricorso del contribuente sul presupposto che la documentazione a sostegno della richiesta della stessa Agenzia non è utilizzabile in quanto acquisita in modo illegittimo come sancito dal Decreto di archiviazione emesso dal Giudice per le Indagini Preliminare presso il Tribunale di Pinerolo. Inoltre, l’Agenzia veniva condannata anche alle spese del procedimento.

Contrariamente a quanto ci si aspettava, quindi, l’utilità delle liste Falciani non sembra essere di utilizzo sia per il Giudice penale che per quello tributario.

*Lista Falciani. Il Tribunale dice STOP all’utilizzo arbitrario dei dati.*

## Le novità per le Banche introdotte dalla Legge di stabilità (L. 22 dicembre 2011, n. 214)

La Legge 22 dicembre 2011 n. 214, di conversione del D.L. 201/2011 (c.d. "Decreto Salva Italia"), introduce, tra le altre misure di rigore adottate per sostenere la crescita, garantire l'equità e il consolidamento dei conti pubblici, importanti novità per le Banche e la loro clientela.

Ci si sofferma in questa sede su due aspetti:

- L'applicazione dell'imposta di bollo sui conti correnti, titoli, strumenti e prodotti finanziari
- La previsione di una nuova disciplina della commissione di massimo scoperto con l'introduzione della nuova commissione di "istruttoria veloce".

Per quanto concerne il primo punto, la manovra, considerata dal premier Monti una sorta di "*patrimoniale sulle attività finanziarie*" introduce un criterio di proporzionalità che prevede l'applicazione dell'imposta di bollo su titoli, strumenti e prodotti finanziari, anche non soggetti ad obbligo di deposito, nella seguente misura:

- 1 per mille annuo per il 2012;
- 1,5 per mille a decorrere dal 2013.

Relativamente ai conti correnti, vengono esentati dall'applicazione dell'imposta di bollo sui conti correnti detenuti da persone fisiche (pari a euro 34,20), quelli aventi giacenza fino a 5.000 euro; aumenta invece l'imposta di bollo sui conti correnti detenuti da persone giuridiche (pari a 100 euro).

Viene infine espressamente previsto l'invio di una comunicazione periodica, sia relativamente ai conti correnti sia agli strumenti e prodotti finanziari, almeno

una volta nel corso dell'anno anche quando non sussiste un obbligo di invio o di redazione.

Per quanto concerne la disciplina della commissione di massimo scoperto, la nuova normativa pone alcuni limiti alle banche nell'addebitare al cliente la commissione di massimo scoperto (c.d. c.m.s.). E difatti, si prevede che il massimo scoperto:

- è l'**unico onere** che può essere addebitato al cliente nei contratti di apertura di credito;
- deve essere calcolata in **misura proporzionale** alla somma messa a disposizione, alla durata dell'affidamento e al tasso debitore calcolato sugli importi realmente utilizzati;
- **non può essere superiore allo 0,5%**, per trimestre, della somma messa a disposizione (c.d. tetto massimo).

Come anticipato, la legge di stabilità finanziaria introduce inoltre una **commissione di istruttoria veloce** (c.d. c.i.v.) a carico del cliente che sia incorso in uno sconfinamento del conto bancario senza l'autorizzazione della Banca ovvero oltre la somma affidata. Anche per questa commissione il legislatore ha posto dei limiti, stabilendo che:

- è l'**unico onere** che può essere addebitato al cliente nei contratti di conto corrente e di apertura di credito;
- deve essere **commisurata** ai costi, al tasso debitore e all'ammontare dello sconfinamento.

*Imposta di bollo sui depositi titoli estesa anche alle polizze e ad altri prodotti finanziari. Nuova disciplina della commissione di massimo scoperto.*

Anche in questo caso, così come per il massimo scoperto, sull'estratto del conto corrente deve essere indicata una sola voce di costo (omnicomprensiva) che remunererà lo sconfinamento del cliente.

La c.i.v., tuttavia, non andrà sempre pagata, dal momento che il CICR – tenendo in considerazione l'entità dello sconfinamento e la sua durata temporale – ha il compito di individuare i casi nei quali la commissione deve essere riconosciuta alla banca. Lo stesso CICR potrà prevedere che le nuove disposizioni si applichino anche ad altri contratti per i quali si pongono analoghe esigenze di tutela del cliente. Da ultimo, si stabilisce la sanzione della nullità per le clausole che stabiliscono oneri diversi e/o non conformi alle nuove disposizioni.

Con l'occasione si informa che le nuove disposizioni in materia di imposta di bollo e di massimo scoperto introdotte dalla L. 214/2011 saranno oggetto di trattazione nel corso del prossimo *"Focus sulla normativa"* organizzato da Unione Fiduciaria per il giorno 24 gennaio 2012.

Per ogni informazione Vi invitiamo a contattare la Segreteria dell'Area Consulenza Banche e Intermediari Finanziari di Unione Fiduciaria al n. 02/72422210.



## Contrasto al riciclaggio: tempo di bilanci

Come ogni fine anno che si rispetti è arrivato il tempo dei bilanci, anche in ordine all'applicazione della sempre più stringente ed esigente normativa volta al contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo.

In particolare, in ordine **alle limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore**, diverse sono le modifiche intervenute nel corso degli anni 2010/2011, in particolare ad opera del Decreto Legge del 31 maggio 2010 n. 78 e del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201 così come convertito in legge.

Quest'ultimo ha disposto, oltre alla modifica dell'importo rilevante per l'applicazione delle dette limitazioni ex art. 49, commi 1, 5, 8, 12 e 13, del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ovvero **1.000,00 €** contro i precedenti 2.500,00 € che già avevano, a partire dal 13 agosto 2011, sostituito il vecchio importo di 5.000,00 € contenuto nel D.L. 78/2010), una sanzione ad hoc pari al saldo del libretto sia per la mancata riduzione del saldo dei libretti al portatore entro il nuovo termine (**31 marzo 2012**) sia per la mancata comunicazione, nell'ipotesi di trasferimento del libretto, del cessionario da parte del cedente.

In ogni caso, tutte le sanzioni riferite alla nuove disposizioni ex D.L. 201/2011 così come convertito, sono applicabili dal 1 febbraio 2012 (per il periodo transitorio 6 dicembre 2011 – 31 gennaio 2012 dette disposizioni si ritengono in vigore ma sanzionate solo se violate successivamente al 31 gennaio 2012).

Modificati anche gli indirizzi competenti a ricevere le comunicazioni di avvenuta violazione delle citate disposizioni ex art 49-51 del Decreto 231/2007 ovvero, ai sensi del Decreto 17 novembre 2011 del Direttore generale del Tesoro e del Ragioniere Generale dello Stato, le **Ragionerie territoriali**.

In termini di bilanci, in ordine alle violazioni all'uso del contante e **all'obbligo di segnalazione delle c.d. operazioni sospette**, rileva quanto emerso dal recente dossier pubblicato dalla **Guardia di Finanza**, che ha individuato il "tesoro frutto di attività di riciclaggio" in **4,5 miliardi di euro** (per lo più derivanti da frodi fiscali - 2,7 miliardi - ma anche truffa, appropriazione indebita, usura, traffico di sostanze stupefacenti, reati a sfondo patrimoniale).

Dai controlli effettuati dalla Guardia di Finanza nel periodo 2010-novembre 2011 emergono risultati significativi in tema di utilizzo del contante (in testa la regione Lombardia con 533 violazioni, seguita da Veneto, Toscana e Lazio, a chiudere la Valle d'Aosta) e risultati positivi in merito agli esiti dell'attività investigativa conseguente all'avvenuta segnalazione all'UIF (più del 50% delle totali 43.000 e più s.o.s. ricevute dall'UIF ha richiesto accertamenti anche sfociati in procedimenti penali).

Infine, l'Unità di Informazione Finanziaria ha pubblicato con data 22 dicembre 2011 un nuovo provvedimento concernente

*Ridotta a 999,99 euro la soglia di circolazione del contante: deroghe e nuove sanzioni.*

le “**disposizioni per l’invio dei dati aggregati**” (da intendersi abrogato quello del 27 aprile 2010 ed i relativi diversi Comunicati), intervenendo nuovamente a disciplinare le modalità con le quali i dati aggregati c.d. SaRa andranno trasmessi alla stessa ex art. 40 del Decreto 231/2007.

I destinatari del Provvedimento - sostanzialmente la categoria degli intermediari così come aggiornata ai fini del medesimo Decreto - dovranno trasmettere alla UIF, con cadenza mensile, i dati concernenti la propria operatività, aggregati secondo i criteri stabiliti dagli allegati tecnici allo stesso.

Le nuove disposizioni si applicheranno a partire dalle segnalazioni di gennaio 2012, da inviare esclusivamente attraverso le nuove modalità - in via telematica, attraverso la rete Internet, tramite il portale INFOSTAT-UIF della Banca d’Italia, previa adesione al sistema di segnalazione on-line - e successivamente, a regime, i dati dovranno essere inoltrati **entro il secondo giorno del terzo mese successivo a quello di riferimento** (ulteriore novità rispetto al passato ove il termine era entro la seconda decade del secondo mese successivo a quello di riferimento) e i nuovi codici sintetici di attività economica di cui all’apposita comunicazione pubblicata nel sito della Banca d’Italia, sezione Unità d’Informazione Finanziaria, si applicheranno a partire dalle segnalazioni riferite al mese di **marzo 2012**.

Lo schema della segnalazione aggregata e le modalità per l’adesione al sistema di

segnalazione on-line e per l’inoltro delle segnalazioni sono indicate in un’apposita comunicazione pubblicata nel sito della Banca d’Italia, sezione Unità d’Informazione Finanziaria.

Le tempistiche da rispettare: entro 30 giorni dall’inizio della loro attività i destinatari dovranno compilare il modulo di adesione al sistema di segnalazione ed entro il medesimo termine comunicheranno eventuali variazioni intervenute nelle informazioni trasmesse.

Rimane, ad oggi, ancora solo in versione “**bozza preliminare**”, invece il Provvedimento relativo alle modalità di adempimento **all’obbligo di adeguata verifica della clientela**.

## News “Immobiliari”

La tempesta estiva e autunnale a carico delle Borse Europee e Americane, con listini azionari e valutari all’insegna della volatilità, con la lievitazione dei beni rifugio per eccellenza, come oro e valute/titoli fuori dall’area euro, ha influito non certo positivamente anche sul mercato immobiliare, facendo “scompare” i “timidi” segnali di interruzione della fase di “caduta” dei mercati immobiliari, che si erano presentati nei due semestri precedenti.

Non ha certo contribuito a migliorare il “clima”, l’incertezza sulle tipologie e sulla consistenza delle “manovre” a carico del settore immobiliare introdotte dal Nuovo Esecutivo, così come l’andamento restrittivo dell’erogazione del credito, a sostegno sia dello sviluppo che delle compravendite, da parte del Sistema Creditizio italiano.

Volendo rappresentare, a grandi linee, l’andamento del mercato immobiliare nel secondo semestre 2011, si può così riassumere la situazione, sulla base dei dati desumibili da “il Consulente Immobiliare”, pubblicazione del Sole24ore.

- Si evidenzia una flessione del volume complessivo delle compravendite del **comparto residenziale**, maggiormente palese nel Centro-Sud Italia; mentre appaiono in controtendenza Milano, Genova Torino e Firenze.

Tengono le quotazioni dei mono e bilocali e degli immobili di lusso, nonché di quelli in sostituzione di abitazioni già detenute ma non più adeguate. Si assiste altresì a timidi segnali di ripresa sul “nuovo” presso

i Comuni dell’hinterland dei grandi centri urbani, i cui valori, per abitazioni nuove, appaiono particolarmente concorrenziali, rispetto all’“usato” delle città. I tempi medi di vendita invece, specie sull’“usato” si stanno dilatando oltre i sette mesi. In incremento è invece la richiesta di residenze in locazione, stante anche le difficoltà di accesso ai mutui, anche se, per ora, i canoni rimangono stabili o leggermente in discesa. A tal proposito, è di questi giorni la presa di posizione di Confedilizia resa nota dal suo presidente Corrado Sforza Fogliani, affinché il Legislatore intervenga per liberalizzare il settore delle locazioni “con contratti flessibili costruiti a misura delle esigenze delle parti”.

- Per quanto concerne invece il **comparto commerciale e terziario** (uffici) l’andamento delle compravendite è stabile o tendente al ribasso, con una preferenza per gli uffici di piccole e medie superfici; dal punto di vista delle quotazioni invece, le stesse sono stabili per i negozi in posizione pregiata, in declino per gli altri, mentre gli uffici, a seconda delle dotazioni tecnologiche e della posizione, sono stabili o tendenti al ribasso.

Altra tematica di interesse riguarda la normativa entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 2012, (in attuazione del d.lgs. 192/2005, attuativo a sua volta della direttiva 2002/91/CE) che richiede la pubblicazione della **classificazione energetica e dell’indice di prestazione**

*Vendita ed acquisto di immobili. Come si chiude il 2011; cosa attendersi dal 2012.*

**su tutta la pubblicità degli immobili**

(carta, cartelli, web) sia nel caso di compravendita che di locazione. Secondo il Presidente della Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Paolo Righi, era stato chiesto il differimento dell'entrata in vigore della normativa, visto che la direttiva prevede l'introduzione automatica di sanzioni solo a partire dal 2013, ma tale "slittamento" non è stato concesso. Fino ad oggi infatti solo la Regione Lombardia ha previsto sanzioni fino a € 5.000 per chi pubblica annunci scorretti; nelle altre regioni resta comunque il divieto. Uno dei problemi maggiori intanto, come sottolineano gli operatori del settore, è la confusione e l'aggravio di costi per chi intende locare o vendere. Una certificazione energetica costa infatti tra i 200 e i 300 euro a seconda delle dimensioni dell'appartamento, e in conseguenza della normativa i proprietari dovrebbero anticipare un'ulteriore spesa, in un mercato dove il tempo medio di vendita di un immobile è di oltre 7 mesi.

Sulla questione è intervenuta anche Confedilizia, secondo la quale però è possibile che la norma in questione non pregiudichi la possibilità, prevista in ambito nazionale, di ricorrere - in alternativa al predetto attestato - alla "autodichiarazione" con la quale il proprietario afferma che l'edificio è di classe energetica G (la classe più bassa) e che "i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti". Quanto sopra, sempreché le singole Regioni non abbiano stabilito una propria disciplina in materia.

La nuova normativa, che va ad aggiungersi alle prescrizioni già in essere per quanto concerne il corretto accatastamento e la correttezza edilizia delle unità immobiliari, mette in evidenza quanto sia oggi utile ed opportuno, prepararsi in modo analitico e puntuale alla messa sul mercato di un immobile di proprietà ovvero alla sua ricerca. In quest'ottica, l'assistenza di un soggetto come Unione Fiduciaria, anche attraverso la sua controllata Unione Property, che coordini e sintetizzi tutte le componenti in gioco, è sempre più importante ed economicamente rilevante.

## Novità in pillole

### ODV 231/2001: PERICOLO SCAMPATO

La c.d. Legge di stabilità 2012 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 14 novembre 2011 ed in vigore dal 1° gennaio 2012) ha integrato il d.lgs. 231/2001 prevedendo (art. 14, comma 12) che all'articolo 6 del medesimo fosse inserito il comma 4 -bis ovvero *"nelle società di capitali il collegio sindacale, il consiglio di sorveglianza e il comitato per il controllo della gestione possono svolgere le funzioni dell'organismo di vigilanza di cui al comma 1, lettera b)"*. Soluzione che conferma la possibilità di nominare membro un componente del collegio sindacale e OdV non ancora abolito (come previsto dall'iniziale bozza).

### ARTE NEWS

L'anno 2011 si è concluso con qualche risultato delle vendite in asta inaspettato. Nonostante il periodo di crisi da qualche indagine effettuata pare l'arte rimanga un mezzo importante di comunicazione e di investimento nonostante le vendite in Asta, sia del moderno che del contemporaneo, siano leggermente calate. Sotheby's ha mantenuto abbastanza il ritmo, Christie's ha avuto qualche defaillance in più soprattutto sul mercato londinese. Il mercato trainante è sempre quello americano quello del medio oriente un po' altalenante. In Italia Le case d'asta italiane hanno avuto un incremento positivo e buoni risultati avendo attenuato i prezzi di stima assicurandosi buoni ritmi di vendita. Le richieste di incontri per valorizzare e valutare il percorso di possibile realizzazione soprattutto di opere moderne e contemporanee di livello al servizio di art advisory sono in concreto aumento.

Restiamo in attesa delle prossime aste importanti tra cui quella di Sotheby's dell'antico di fine gennaio 2012 a New York .

### SPESOMETRO E CARTE DI CREDITO: IL PROVVEDIMENTO DELL'A.D.E.

L'Agenzia delle Entrate con Provvedimento del 29 dicembre 2011 conferma l'obbligo per gli intermediari finanziari di comunicare le operazioni il cui pagamento è avvenuto mediante moneta elettronica (carte di credito) ma con soglia rilevante di 3.600 €. Prima scadenza, è prevista per il 30 aprile 2012, per le operazioni effettuate dal 6 luglio al 31 dicembre 2011, mentre le scadenze successive saranno ogni 30 aprile dell'anno seguente a quello di riferimento.

### SICUREZZA E MOG 231/2001: BANDO INAIL

I.N.A.I.L., ai sensi di quanto disposto dal T.U. sulla sicurezza (DLgs 81/2008), il 28 dicembre u.s. ha pubblicato un nuovo bando che stanziava 205 milioni per finanziare le misure di prevenzione dedicate a progetti di investimento o di formazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro, ivi compresa l'adozione di modelli organizzativi anche ai sensi 231/2001.

Da adesso fino al 7 marzo 2012 sul sito INAIL ([www.inail.it](http://www.inail.it)) le imprese - purché abbiano sede in Italia e siano iscritte alla Camera di commercio ed anche a quelle individuali - possono registrarsi e inserire la domanda di partecipazione al bando seguendo l'apposita procedura informatica.

### TRUST A SENTENZA

Stop all'iscrizione ipotecaria del concessionario della riscossione sui beni

devoluti in Trust; con la sua costituzione il “vecchio” proprietario ne ha perso la titolarità e pertanto il concessionario per la riscossione non può iscrivere ipoteca sui beni a questo intestati come se fossero ancora dell’originario proprietario. È il principio affermato dalla Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con la sentenza n. 140/8/11 con la quale viene confermato l’effetto segregativo dei beni che si determina con la costituzione del Trust. Per maggiori informazioni sull’istituto si rinvia alla sezione Trust del sito di Unione Fiduciaria.

### FAMIGLIE IN FALLIMENTO

Il Decreto Legge 212/2011 ha introdotto nuove ed importanti disposizioni in materia di composizione delle crisi da sovra indebitamento.

Il Decreto ha l’obiettivo di porre rimedio alle situazioni di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio liquidabile per farvi fronte, nonché la definitiva incapacità del debitore-consumatore di adempiere regolarmente le proprie obbligazioni.

Tale normativa va, sostanzialmente, ad introdurre la possibilità per la famiglia ed in generale per il privato consumatore di definire un accordo con i suoi creditori per evitare i tempi ed i costi della normale procedura forzata di recupero del credito. Trattasi, insomma, di una sorta di fallimento per le famiglie troppo indebitate con banche, società di credito al consumo, eccetera.

La nuova normativa apre la strada a scenari tutti nuovi e valorizza ancor più l’importanza di sapersi tutelare, anche sul piano giuridico attraverso strumenti come il fondo patrimoniale ed il trust.

### RIFORMA FIDUCIARIE: BANCA D’ITALIA DETTA LE REGOLE

Il 12 gennaio scorso è stata Banca d’Italia messo in consultazione lo schema delle “Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari” che, in attuazione della riforma del Titolo V del TUB contenuta nel D.lgs. 141/2010, contiene anche la nuova disciplina di vigilanza delle società fiduciarie disciplinate dall’art. 199, comma 2, del Testo Unico della Finanza.

Nel definire lo schema delle disposizioni, la Banca d’Italia ha:

- osservato il principio di proporzionalità, tenendo conto della complessità operativa, dimensionale e organizzativa degli intermediari, nonché della natura dell’attività svolta;
- delineato un quadro organico della materia, tenendo tra l’altro conto degli orientamenti di vigilanza maturati negli ultimi anni;- coordinato la normativa degli intermediari finanziari con la disciplina della banche.

Il documento è accompagnato dalla relazione sull’analisi d’impatto e da un questionario per gli intermediari volto ad acquisire ulteriori informazioni in merito ai possibili effetti della normativa. Sul prossimo numero della newsletter verrà proposta una più ampia disamina del nuovo provvedimento e dei relativi impatti.

## RECENTI PUBBLICAZIONI

- **Investire in Oro, 2012**, Ed. IISole24ore  
(in corso di pubblicazione)
- **“La responsabilità penale d’impresa”**,  
Instant book, ottobre 2011, Ed. Italiaoggi
- **Vademecum del contribuente** a cura di Paolo  
Dubini, 2012, Ed. Unione Fiduciaria S.p.A.  
(in corso di pubblicazione)
- **Trust. Cos’è, come funziona, a chi può servire**,  
2010, Ed. Unione Fiduciaria S.p.A.
- **Patrimoni. Strumenti di amministrazione  
e protezione: trust, holding, fondazioni, patti di  
famiglia, atti di destinazione, fondi immobiliari,  
mandato fiduciario** di V. Felling e F. Vedana  
edizione aggiornata, aprile 2009 Ed. EGEA
- **Segreto Bancario e fiduciario in Italia  
e all’estero** di F. Vedana, D. Contini, R. Lenzi,  
ottobre 2008, Ed. EGEA

## CONVEGNI ED EVENTI:

- 20 gennaio 2012  
“Imposta sullo scudo e patrimoniale estera.  
Prima analisi della manovra “Salva-Italia”  
Lugano presso il Centro Studi Bancari [www.csb.ch](http://www.csb.ch)
- 24 gennaio 2012  
Focus sulla normativa - Il Decreto Monti  
“Salva Italia”: gli impatti per gli intermediari  
finanziari - Imposta di bollo, Antiriciclaggio,  
Scudo Fiscale, garanzie sulle passività bancarie  
Milano c/o Touring Club, Corso Italia 10 [www.unione fiduciaria.it](http://www.unione fiduciaria.it)
- 27 gennaio 2012  
Inaugurazione impianto di bologna di art defender.
- 6 febbraio 2012  
La nuova imposta sui rapporti scudati  
e sulle attività finanziarie e immobiliari estere  
Milano, Hotel Hilton, [www.paradigma.it](http://www.paradigma.it)
- 15 febbraio 2012  
Le recenti novità fiscali per le banche  
e gli altri intermediari  
Grand Hotel et de Milan, [www.optime.it](http://www.optime.it)

## SERVIZI FIDUCIARI

- Amministrazione fiduciaria di partecipazioni
- Intestazione e amministrazione fiduciaria  
degli investimenti sul mercato immobiliare
- Amministrazione fiduciaria del patrimonio - stock  
option - patti parasociali - patti di famiglia

## SERVIZI IMMOBILIARI

Gestione di patrimoni immobiliari:

- Censimento del patrimonio immobiliare
- Analisi redditività
- Progetto di valorizzazione e ottimizzazione  
del patrimonio immobiliare
- Gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio  
immobiliare
- Assistenza nella compravendita di immobili  
(fabbricati, aree edificabili, fondi rustici)

Prestazioni di consulenza:

- Stima del canone di locazione
- Stesura di contratto di locazione e affitto
- Perizie tecniche di stima
- Ottimizzazione del profilo fiscale di operazioni  
immobiliari
- Proposte di finanziamento per operazioni  
immobiliari

## SERVIZI INTERNAZIONALI

- Costituzione ed amministrazione fiduciaria  
di società di diritto estero
- Consulenza aziendale internazionale
- Gestione patrimoniale internazionale
- Trust

## MAGGIORI INFORMAZIONI SU

[www.unione fiduciaria.it](http://www.unione fiduciaria.it)  
[servizilegali@unione fiduciaria.it](mailto:servizilegali@unione fiduciaria.it)

Per conoscere aggiornamenti relativi a tutti i  
convegni organizzati o in corso di organizzazione  
si rimanda al sito [www.unione fiduciaria.it](http://www.unione fiduciaria.it),  
sezione Convegni.

