

Febbraio 2026

AUTODENUNCIA ESENTE PENA DI PROPRIETÀ IMMOBILIARI IN STATI DELL'UNIONE EUROPEA NONCHÈ DI AVERI FINANZIARI DETENUTI NEGLI STATI UNITI

La presente per informare contribuenti svizzeri imposti illimitatamente che detengono immobili all'estero, in particolare in stati dell'Unione Europea (UE), che non vengono inclusi nell'annuale dichiarazione d'imposta alle autorità fiscali Cantionali, della possibilità di attivare i disposti dell'**autodenuncia esente pena** oppure dell'emersione **semplificata degli eredi** per beni e redditi non precedentemente dichiarati dal *de cuius*.

Ciò vale anche per averi finanziari depositati in banche operanti negli Stati Uniti, per i quali ad oggi lo scambio automatico delle informazioni rilevanti ai fini fiscali non è reciproco, ma unilaterale e riguarda solo le relazioni bancarie intrattenute in Svizzera da parte di persone qualificate come soggetti fiscali statunitensi.

Va messo in evidenza che una autodenuncia esente pena per essere accolta come tale richiede la spontaneità del contribuente e la presentazione all'amministrazione fiscale di beni e/o redditi nuovi, ossia non noti all' autorità fiscale.

Scambio di informazioni aventi oggetto beni immobiliari (e relativi redditi) tra gli Stati dell'Unione Europea: possibile l'adesione da parte della Svizzera?

In particolare, si intende informare dell'esistente scambio automatico di informazioni di rilevanza fiscale tra gli Stati dell'Unione Europea in relazione a proprietà immobiliari ubicate in Stati comunitari detenute da residenti comunitari. Difatti, la Direttiva comunitaria 2011/16/UE (che ha nel tempo subito delle modifiche) ha introdotto lo scambio automatico e reciproco di informazioni tra gli Stati dell'UE riguardante gli immobili e i relativi redditi che permette alle amministrazioni finanziarie di effettuare controlli incrociati automatici.

Si specifica che l'applicazione della Direttiva europea menzionata è confinata, per ora, agli Stati UE. Lo scambio automatico di informazioni rilevanti ai fini fiscali tra Stati che coinvolge ad oggi la Svizzera (SAI) a livello bilaterale o multilaterale, entrato in vigore il 1.1.2017, riguarda unicamente averi mobili (per esempio depositi bancari) e rispettivi redditi depositati presso intermediari finanziari, non quelli immobiliari. Tuttavia, non può essere escluso che, nell'ambito di nuovi accordi con l'UE, si giunga anche a integrare i beni immobiliari in uno scambio di informazioni automatico, e non su richiesta di una delle amministrazioni fiscali.

Pertanto, in un futuro più o meno lontano, l'amministrazione fiscale svizzera potrebbe entrare in possesso di informazioni su proprietà immobiliari ubicate in stati dell'UE di contribuenti residenti che hanno omesso di dichiarare tali beni nella annuale dichiarazione fiscale.

Stato attuale della rinegoziazione tra la Svizzera e gli Stati Uniti in relazione al passaggio dall'attuale scambio di informazioni unilaterale a uno scambio reciproco

Altra criticità fiscale riguarda l'omessa dichiarazione da parte di contribuenti svizzeri di averi finanziari depositati in banche operative negli Stati Uniti, con i quali ad oggi non è in vigore uno scambio di informazioni automatico (ma solo su richiesta e con domande raggruppate) essendo l'accordo FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) del 2014 non reciproco ma unilaterale, in base al modello 2 dell'accordo.

In data 13 novembre 2023 le rispettive delegazioni dei due stati hanno concluso trattative per la messa in atto dello scambio automatico reciproco secondo il modello Fatca 1.

Il 27 giugno 2024 la Svizzera e gli Stati Uniti hanno firmato a Berna un nuovo accordo FATCA incentrato sulla modifica del modello di scambio unilaterale FATCA 2 in un sistema bilaterale modello 1, in quanto attualmente la Svizzera fornisce agli Stati Uniti dati sui conti finanziari su base unilaterale. In futuro, riceverà anche le informazioni corrispondenti dagli Stati Uniti nell'ambito di uno scambio automatico di informazioni conformemente al modello 1.

Lo scambio bilaterale di informazioni dovrebbe essere applicato a partire dal 2027. [Cfr articolo febbraio 2026](#)

L'entrata in vigore della reciprocità dell'accordo non è ad oggi stabilito, ma essa comporterà di certo delle criticità fiscali per i contribuenti non adempienti agli obblighi tributari svizzeri.

Come evitare una procedura di sottrazione d'imposta in Svizzera attivando una autodenuncia esente pena o una emersione semplificata degli eredi.

I disposti della Legge Tributaria ticinese e rispettivamente della Legge Federale sull'imposta diretta regolano: l'**emersione semplificata da parte degli eredi** in presenza di averi e relativi redditi che fanno parte dell'inventario successorio (sottratti all'amministrazione fiscale da parte del defunto contribuente), nonché l'**autodenuncia esente da pena** da parte del contribuente.

L'autodenuncia con emersione di beni e redditi richiede la spontaneità dell'azione, la collaborazione del contribuente, ma anche un elemento di "novità", che verrebbe a mancare dal momento in cui l'amministrazione svizzera ricevesse uno scambio di informazioni fiscali automatico (o su richiesta) da altri Paesi.

Pertanto, il contribuente che attualmente è inadempiente può avere interesse a valutare l'opportunità di attuare ora un'autodenuncia esente pena in relazione a detti beni, con recupero d'imposta sottratta (e relativi interessi di mora) per 10 anni, ma che lo esonera da procedimenti per sottrazione d'imposta o penali tributari.

Parimenti, gli eredi di un *de cuius* fiscalmente inadempiente faranno bene in sede di compilazione dell'inventario successorio a far emergere con la procedura semplificata i beni sottratti all'amministrazione fiscale dalla persona defunta. In tal caso il recupero d'imposta e i relativi interessi di ritardo si limita ai tre anni precedenti l'anno del decesso.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento degli argomenti sopra trattati

I contenuti del presente documento non possono essere intesi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo e di aggiornamento. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista al fine di assicurare l'adempimento delle obbligazioni legali e tributarie previste dalla normativa del proprio paese di residenza. **Steimle & Partners Consulting SA** declina qualsiasi responsabilità per ogni eventuale danno diretto, indiretto, incidentale e consequenziale a un'azione o omissione legata all'uso, proprio o improprio delle informazioni contenute nel presente documento. Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento degli argomenti sopra trattati.