

Luglio 2026

PROPRIETÀ IMMOBILIARI ALL' ESTERO E TRASPARENZA FISCALE INTERNAZIONALE: ANNUNCIATA ENTRATA IN VIGORE DA PARTE DELL' OCSE

L' annunciata entrata in vigore nel 2029 dello scambio automatico di informazioni (SAI) avente oggetto le proprietà immobiliari site all' estero si aggiunge al SAI come introdotto con il Common Reporting Standard (CRS) sui conti finanziari (entrato in vigore in Svizzera il 1.1.2017) nonché il suo ampliamento rivolto alle cryptovalute con il CARF Crypto Asset Reporting Framework con nuovi obblighi di due diligence e reporting da parte di istituti finanziari e fornitori di servizi di criptovalute e piattaforme digitali. Quest'ultimo ampliato SAI prevede un primo scambio di informazioni nel 2027.

Sulla base dell' annuncio ufficiale dell' OCSE del 4.12.2025 (cfr [OECD welcomes pledge by 26 jurisdictions to implement new international tax transparency framework for offshore real estate](#)) con il SAI sulle proprietà immobiliari site all' estero si assicura una importante estensione della trasparenza fiscale internazionale a beneficio delle amministrazioni fiscali degli stati ove i proprietari degli immobili sono fiscalmente residenti. Tale iniziativa dell'OCSE, avallata da ben 26 stati e dal G 20 mira innanzitutto a contrastare l'evasione fiscale in ambito immobiliare volendo così colmare una importante lacuna negli adempimenti fiscali di contribuenti con proprietà immobiliari all'estero.

La condivisione di dati e informazioni sulla proprietà immobiliare concernano dati disponibili presso le autorità competenti dello stato dove è sito l'immobile e riguardano:

- dati completi dell'immobile e della sua proprietà, sia essa personale o tramite interposta struttura societaria o altro veicolo, identificazione di quest'ultimo e dei suoi aventi diritto economico ADE (beneficial owners);
- informazioni (incluso quelle di carattere finanziario) sull' acquisizione della proprietà immobiliare e sua alienazione;
- redditi immobiliari.

Con la standardizzazione dell' assunzione dei dati su annunciati (incluso informazioni sugli ADE – beneficial owners per immobili intestati a strutture societarie o veicoli dedicati) e loro condivisione automatica con le autorità fiscali svizzere, in primis con L' Amministrazione Federale delle Contribuzioni, le autorità svizzere otterranno completa visibilità sulle proprietà immobiliari estere e su tutti gli elementi reddituali e patrimoniali -finanziari che annualmente scaturiscono dalla proprietà.

Va da sé che con il SAI sugli immobili esteri l'amministrazione fiscale disporrà di informazioni per verificare la conformità fiscale del singolo contribuente rispettivamente eventuali omissioni degli obblighi dichiarativi in ambito fiscale.

Per contribuenti illimitatamente e ordinariamente imponibili in Svizzera consigliamo di effettuare preventivamente gli opportuni accertamenti legali-tributari sia nello stato di ubicazione della o delle proprietà immobiliare/i, sia nell'ambito dichiarativo fiscale svizzero.

Si ricorda che la potestà impositiva per beni immobiliari siti in uno stato estero spetta di regola unicamente a tale stato estero pur avendo il contribuente svizzero un obbligo dichiarativo annuale che impone al contribuente di indicare nella annuale dichiarazione fiscale le proprietà immobiliari estere e rispettivi redditi ai fini della determinazione dell'aliquota d' imposta per imporre redditi e sostanza imponibile.

In casi di palese omissione dichiarativa di proprietà immobiliari estere al contribuente residente fiscalmente in Ticino (o in taluni casi agli eredi di un contribuente non adempiente dal profilo fiscale) si consiglia di usufruire dei disposti legislativi cantonali dell'autodenuncia esente pena o dell'emersione semplificata per gli eredi ([cfr articolo marzo 2026](#))

Le procedure dell'autodenuncia rispettivamente dell'emersione semplificata vanno in ogni caso attuate ben prima della messa in atto dello SAI immobiliare essendo tali procedure fiscalmente efficaci (esente pena) allorquando sono volontarie e l'esistenza della proprietà immobiliare estera non è nota all' amministrazione fiscale.

Provvediamo a informare sugli aggiornamenti incluso quelli legislativi svizzeri in materia SAI e siamo volentieri a disposizione per ogni domanda o chiarimento.

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.