



Imu estera: alla ricerca della base imponibile

Con il modello Unico PF 2012 farà il suo debutto la patrimoniale introdotta dal D.L. n.201/11 relativa agli immobili esteri detenuti a titolo di proprietà o altro diritto reale dai contribuenti fiscalmente residenti in Italia. La norma presenta molti punti di difficile attuazione pratica e forse uno dei maggiori è quello dell'esatta individuazione della base imponibile su cui calcolare la nuova imposta. E non si può dire che il D.L. n.16/12 (*c.d. Decreto Semplificazioni*) abbia portato semplificazioni sul punto. Anzi le previsioni introdotte dallo stesso rischiano di rendere ancora più incerta l'individuazione della base di calcolo della patrimoniale. Ciò in quanto sono state introdotte una serie di eccezioni alla regola base che costringono il contribuente alla ricerca di dati ottenibili solo grazie ad una perfetta conoscenza degli ordinamenti giuridici dei Paesi in cui si trovano gli immobili assoggettati a tassazione.

L'Imu estera: regole generali

L'articolo 19, comma 13, del D.L. n.201/11, dispone che:

"a decorrere dal 2011 è istituita un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato".

Gli immobili interessati sono quelli "situati all'estero" prescindendo dall'utilizzo posto in essere dal soggetto fiscalmente residente in Italia, il quale diviene soggetto passivo dell'imposta nel caso di proprietà o titolarità di altro diritto reale sullo stesso¹.

La patrimoniale colpisce unicamente le persone fisiche tanto che non risulta attratta nell'area applicativa della disposizione l'ipotesi in cui l'immobile sia intestato a società estere².

È espressamente previsto che l'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e rapportata ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso³:

L'aliquota dell'imposta è stabilita (salvo le eccezioni di cui si dirà in seguito) nella misura dello 0,76% del valore degli immobili. Appare evidente il richiamo a quanto stabilito ai fini Imu, in cui la medesima aliquota è quella ordinaria dovuta per gli immobili diversi da quelli adibiti ad abitazione principale. Sempre in tema di imposta municipale appare sufficientemente chiaro che l'introduzione dalla patrimoniale sugli immobili esteri ha trovato sostegno anche nella volontà di assoggettare i soggetti fiscalmente residenti in Italia a un'imposta patrimoniale sugli immobili posseduti all'estero, corrispondente all'Imu⁴.

Dall'imposta sul valore degli immobili si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. Sul punto, come già puntualizzato in dottrina⁵, si spera che un

¹ Sul punto è stato sottolineato come la previsione di correlare la debenza dell'imposta alla proprietà o altro diritto reale potrebbe scontrarsi con la "diversità di contenuto tra i differenti ordinamenti, soprattutto per i Paesi di Common Law (in particolare, la Gran Bretagna) nei quali il suolo è di proprietà dello Stato mentre ai cittadini è riconosciuto una sorta di concessione" come sottolineato da S. Capolupo, "La tassazione degli immobili esteri" in il fisco n.7 del 13 febbraio 2012 ed anche da A. Busani "Il "leaseholder" per l'Italia non è un proprietario" in Il Sole 24 Ore del 18 dicembre 2011.

² In tal caso occorre verificare se il possesso della partecipazione da parte del soggetto residente comporti il pagamento dell'altra patrimoniale introdotta dal D.L. n.201/11 ovvero quella concernente le attività finanziarie detenute all'estero.

³ A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

⁴ Ciò non vuole significare che vi sia una piena sovrapposibilità tra le due discipline. Basti richiamare il fatto che la patrimoniale estera è dovuta a partire dal 2011 mentre l'Imu lo è dal 2012 od anche al fatto che l'imposta patrimoniale sugli immobili situati all'estero è dovuta solo dalle persone fisiche e non da altre categorie di residenti in Italia.

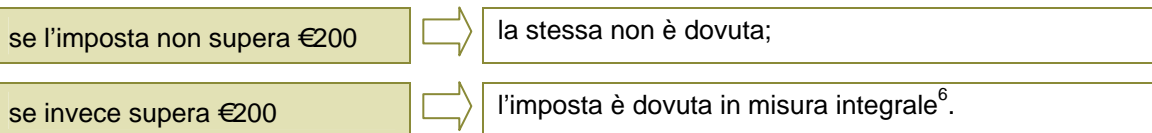
⁵ Vedi M. Piazza, "Le nuove imposte patrimoniali su immobile e attività finanziarie detenute all'estero" in Corriere tributario n.1/12

futuro provvedimento offra una definizione di «imposta patrimoniale» così da rendere almeno questo punto della disciplina di più facile applicazione.

A questa disciplina generale si è aggiunta la previsione contenuta nella lett. e), comma 16 dell'art.8, D.L. n.16/12, la quale ha stabilito che:

“l'imposta non è dovuta se l'importo, come determinato ai sensi del presente comma, non supera €200”.

Tale importo non è da intendere quale franchigia, ma quale soglia di esenzione del pagamento per cui:



La base imponibile: la regola generale del costo

Uno dei punti critici della normativa è quello concernente l'individuazione della base imponibile.

La norma nella sua versione originaria prevede al comma 15 che l'imposta è pari allo 0,76% del valore degli immobili, ma soprattutto che *“Il valore è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile”.*

Tale previsione non è mutata dopo gli interventi del D.L. n.16/12. La stessa quindi individua quale parametro principale il costo rimandando al valore di mercato in sua “mancanza”.

Qualora sia applicabile il parametro principale si può notare una similitudine con quanto richiesto ai fini dell'indicazione dei beni immobili nella sezione II del quadro RW. Le istruzioni, infatti, precisano che il contribuente deve indicare il costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti (il cosiddetto «costo storico») maggiorato degli eventuali oneri accessori quali, ad esempio, le spese notarili e gli oneri di intermediazione, ad esclusione degli interessi passivi. In tal caso però, nel caso di “mancanza” del costo storico⁷ si prevede che il valore da riportare sia quello risultante da un'apposita perizia di stima.

L'individuazione del costo quale base imponibile porta quasi certamente ad individuare basi differenti seppur riguardanti immobili identici, differenze che derivano solo dal momento in cui è stato posto in essere l'acquisto. Per gli immobili acquistati molto tempo fa è evidente che il loro valore attuale risulti molto superiore al costo, mentre tale *gap* risulterà limitato per gli acquisti più recenti⁸.

🍀 Ma sul punto ancora più rilevante è capire come comportarsi quando il costo non è individuabile in quanto non esiste come nel caso di immobili prevenuti per successione e donazione.

Letteralmente sembrerebbe che in tale ipotesi debba subentrare il criterio del valore di mercato, ma forse un'interpretazione favorevole (se non altro per evitare complicazioni) potrebbe essere quella di ancorare la base imponibile al valore risultante in atto o nella dichiarazione di successione.

🍀 Un terzo punto correlato alla individuazione della base imponibile è quello della coesistenza di diversi diritti reali relativi al medesimo immobile estero, come avviene nel caso di usufrutto e nuda proprietà.

⁶ Tale limite sarà particolarmente utile per evitare l'imposta ai cittadini stranieri fiscalmente residenti in Italia che hanno la proprietà di immobili di modesto valore nel loro Paese d'origine. Si spera sul punto che la prassi chiarisca che in tale ipotesi viene meno anche l'obbligo dichiarativo, fatto fino ad oggi non ancora del tutto certo.

⁷ Con riferimento al quadro RW non ci si riferisce in realtà alla “mancanza” ma al fatto che il costo storico non sia documentabile.

⁸ L'individuazione di tale base imponibile fa sorgere qualche perplessità che la nuova imposta sia davvero da considerare una patrimoniale che per sua natura dovrebbe essere ancorata al valore piuttosto che al costo.

Legandosi alle previsioni valide ai fini delle imposte sui redditi si potrebbe ritenere unicamente l'usufruttuario quale soggetto passivo dell'imposta. Ciò non parrebbe del tutto in linea con la natura patrimoniale della nuova imposta, ma a sostegno di tale tesi si può ricordare come tale scelta sia già stata effettuata dal Legislatore prima ai fini Ici e oggi ai fini Imu.

La base imponibile: la regola residuale del valore di mercato

Si è già riportata la previsione contenuta nel comma 15 secondo cui, in mancanza del costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti, la base imponibile deve essere individuata nel "valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile".

La previsione lascia non poche incertezze. Si pensi solo al fatto che lo stesso potrebbe dover essere individuato ogni anno per poter trovare la giusta base di calcolo dell'imposta (ma anche senza riferimenti normativi ci si potrebbe, ad esempio, chiedere in che momento dell'anno sia da certificare tale valore di mercato).

Senza indicazioni è evidente come il valore di mercato presenti una certa aleatorietà nonché soggettività ed infatti l'esperienza dimostra che ogni volta che lo stesso è stato assunto a base dell'imposizione ne sono derivate discussioni/contenziosi tra contribuenti e Erario.

Un secondo punto allora che dovrà essere chiarito è quale sia la documentazione che il contribuente dovrà avere per attestare tale valore di mercato, e qui si spera che la soluzione non sia quella della valutazione peritale per le difficoltà ed i costi che ne deriverebbero.

Non è neanche da tralasciare che potrebbero esistere nei Paesi esteri metodi di individuazione di tale valore certificati che potrebbero essere assunti previa riconoscimento degli stessi almeno in forza di una presa disposizione della prassi⁹.

Gli immobili Ue o See

Il D.L. n.16/12 convertito nella L. n.44/12 ha poi introdotto un'ulteriore differenziazione¹⁰.

La norma prevede infatti che per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore è quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale o, in mancanza, quello generale¹¹.

Quindi, si introduce una regola ad *hoc* applicabile in base alla collocazione territoriale dell'immobile¹².

Ad aumentare la confusione vi è anche il fatto che le nuove regole non sono chiaramente recepite nelle istruzioni alla dichiarazione che, invece, erano state adeguate a quanto originariamente previsto dal D.L. n.16/12 (norme superate in sede di conversione).

Conseguenza è che, presumibilmente, la base imponibile per tali immobili risulterà inferiore a quella ritraibile con il criterio del costo, senza però dimenticare che anche con riguardo a tale punto, a pochi giorni dalla scadenza l'individuazione di tale valore potrà creare qualche problema.

⁹ Sul punto S. Capolupo, in "La tassazione degli immobili esteri" in *Il Fisco* n.7 del 13 febbraio 2012 sostiene "Con riferimento, poi, alla determinazione del valore, è pacifico che, al pari delle procedure di accertamento, sarà necessario individuare, per ciascuno Stato, i criteri utilizzati per la determinazione del valore di mercato. Se esistono quotazioni ufficiali, è inevitabile che le stesse saranno assunte come punto di riferimento ancorché non possa essere escluso quanto già si verifica in Italia in ordine alla distinzione tra valore normale – assunto ai fini dell'imposte sui redditi – e valore di mercato, rilevante per la tassazione dei trasferimenti".

¹⁰ Si analizza solo la versione definitiva della norma senza riferirsi a quanto previsto in sede di prima emanazione del D.L. n.16/12.

¹¹ È da notare che i continui cambiamenti e le incertezze ancora esistenti a pochi giorni dal termine di versamento hanno portato ad evidenziare la necessità che gli errori in sede di prima applicazione della nuova patrimoniale non dovrebbero dar luogo a sanzioni. Vedi D. Liburdi, "Case estere, il catasto è variabile" in *Italia Oggi* del 26 aprile 2012.

¹² Ricordiamo che i Paesi See sono Norvegia, Islanda e Liechtenstein. Inoltre sarà da chiarire anche la posizione della Svizzera con la quale l'Italia ha stipulato un accordo che ricalca per molti versi quello relativo ai tre Paesi della spazio comune europeo.

Presumibilmente, la nuova previsione è stata introdotta anche al fine di avvicinare la base imponibile a quella prevista ai fini Imu: il mantenimento di situazioni troppo differenziate avrebbe infatti costituito un'ingiustificata restrizione alla libera circolazione dei capitali¹³.

Il testo normativo introduce per questa fattispecie il valore catastale come riferimento obbligatorio e, solo nel caso di sua mancanza, torna ad applicarsi il costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, il valore di mercato dell'immobile nel Paese estero.

Da qui il dubbio su quali potrebbero essere le conseguenze se il contribuente titolare della proprietà di un immobile Ue o See non fosse in grado di individuare il valore catastale e decidesse di assolvere agli obblighi di imposta rifacendosi al costo. Una interpretazione letterale della norma parrebbe vietare tale comportamento, ma:

- non sarà raro il caso in cui il valore catastale sarà inferiore al costo e quindi in tale situazioni il comportamento non potrà provocare conseguenze sanzionatorie;
- considerato il caso che si sta verificando in sede di prima applicazione, il riconoscimento delle situazioni di obiettiva incertezza potrebbe giustificare la non previsione di conseguenze sanzionatorie.

Le abitazioni principali

Il nuovo comma 15-bis (anch'esso introdotto dal D.L. n.16/12) prevede regole particolari applicabili ai soggetti che prestano lavoro all'estero per lo Stato italiano, per una sua suddivisione politica o amministrativa o per un suo ente locale e le persone fisiche che lavorano all'estero presso organizzazioni internazionali cui aderisce l'Italia la cui residenza fiscale in Italia sia determinata, in deroga agli ordinari criteri previsti dal Tuir, in base ad accordi internazionali ratificati. In tal caso è stabilito che l'imposta è dovuta nella misura ridotta dello 0,4% per l'immobile adibito ad abitazione principale e per le relative pertinenze. L'aliquota ridotta si applica limitatamente al periodo di tempo in cui l'attività lavorativa è svolta all'estero. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, €200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista dal comma precedente è maggiorata di €50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di €400.

Infine, si stabilisce che tali abitazioni principali all'estero non pagano l'Irpef in Italia, disapplicando pertanto la previsione contenuta nell'art.70, co.2, Tuir.

¹³ L'osservazione è di L. Miele, in "Case estere, tassa leggera" in *Il sole 24 ore* del 28 aprile 2012.