



Immobili situati all'estero: ultime novità del decreto fiscale ed obblighi dichiarativi

Il decreto n.16/12 in materia di semplificazioni fiscali, intervenendo nell'art.19, commi 13-17, del D.L. n.201/11 ha, in parte, ridelineato la disciplina dell'imposta sugli immobili situati all'estero dovuta dalle persone fisiche fiscalmente residenti in Italia.

Le modifiche di tipo oggettivo all'imposta

Un primo ordine di novità ha riguardato l'ambito oggettivo dell'imposta, con l'introduzione di una soglia al di sotto della quale il versamento non è dovuto e di una ulteriore definizione della base imponibile relativamente agli immobili ubicati in Paesi che garantiscono un adeguato scambio di informazioni.

In particolare, il versamento dell'imposta non dovrà essere effettuato se non supererà €200. Ai fini della verifica del superamento o meno di tale limite, rileva esclusivamente l'importo che si determina applicando l'aliquota dello 0,76% al valore dell'immobile estero. Non assume alcuna rilevanza, quindi, il credito d'imposta spettante ai sensi dell'art.19, co.16, del D.L. n.201/11. Si vedano, per chiarire, i seguenti due esempi.

Esempi

Valore immobile	Ivie	Credito'imposta	Imposta dovuta
€26.350	$0,76 \times €26.350 = 200,26 = €200$	/	L'imposta non è dovuta
€30.000	$0,76 \times €30.000 = €228$	€100	€128

Come si legge nella relazione illustrativa al provvedimento, infatti, il versamento per importi fino a €200 resta dovuto qualora la riduzione sotto la soglia limite derivi esclusivamente dalla deduzione del credito d'imposta corrispondente all'ammontare dell'imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile per la quota parte considerata deducibile.

Per quanto riguarda, invece, la base imponibile, costituita dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, dal valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile, il nuovo comma 15 prevede, per i soli immobili situati in Paesi appartenenti all'Unione europea o aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, che la base imponibile sia determinata, in primo luogo, avendo riguardo al valore utilizzato nel Paese estero ai fini dell'assolvimento delle imposte patrimoniali (ad esempio, simili alla nostra Ici/Imu) o sui trasferimenti (ad esempio, simili alla nostra imposta di registro) e, solo in mancanza di tale parametro, ricorrendo agli altri precedentemente descritti.

Sempre con riferimento agli immobili situati in Paesi appartenenti all'Unione Europea o in Paesi aderenti allo spazio economico europeo, il comma 16, dell'art.19, del D.L. n.201/11 come modificato dal D.L. n.16/12, prevede una più ampia possibilità di scomputo del credito d'imposta che, di fatto, esclude ogni indagine circa la natura delle eventuali imposte pagate all'estero.

Dall'imposta patrimoniale dovuta in Italia su detti immobili, infatti, è possibile dedurre non solo le imposte di natura patrimoniale, ma anche quelle di natura reddituale assolte all'estero sull'immobile di riferimento a condizione che, per queste ultime, non si sia già usufruito del credito d'imposta previsto dall'art.165 del Tuir.

Le modifiche all'ambito soggettivo

Il secondo ordine di novità ha riguardato l'ambito soggettivo della disposizione ed, in particolare, le persone fisiche residenti fiscalmente in Italia in forza di trattati internazionali, ma civilisticamente residenti all'estero per servizio.

Il comma 15-bis dell'art.19 del D.L. n.201/11 infatti prevede, per i 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 e la cui residenza sia fissata *ex lege* in Italia che:

- l'aliquota sia applicata in misura ridotta pari allo 0,4% per l'immobile adibito ad abitazione principale e per le relative pertinenze, limitatamente al periodo di tempo in cui l'attività lavorativa è svolta all'estero;
- dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze sia operata, fino a concorrenza del suo ammontare, una detrazione pari a €200 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;
- per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è aumentata 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.

In tal modo, per le persone fisiche che prestano lavoro all'estero per lo Stato Italiano, la disciplina Ivie è stata allineata a quella dell'Imu sull'abitazione principale. Per i soggetti in argomento, infatti, considerati fiscalmente residenti in Italia in virtù di convenzioni internazionali, l'abitazione posseduta nello Stato dove prestano servizio riveste proprio tale caratteristica, ossia quella di abitazione principale, piuttosto che quella di mero investimento.

Per gli eventuali altri immobili posseduti all'estero si applica la disciplina generale con aliquota pari allo 0,76%.

Si consideri al riguardo il seguente esempio.

Esempio

Persona fisica in servizio presso l'UE con 2 figli di 22 e 23 anni che nel 2012 dimorano abitualmente e risiedono nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Tale destinazione si protrae per tutto l'anno.

Valore immobile ai fini dell'imposta patrimoniale in Belgio ("*precompte immobilier*") = €200.000.

Ivie = €200.000x0,4% = €800

Detrazione abitazione principale = €200

Maggiorazione della detrazione per n. 2 figli = €100

Credito d'imposta relativo all'imposta patrimoniale estera = €300

Imposta dovuta €800 – (€200 +€100 +€300) = €200

Con riferimento alla maggiorazione spettante in presenza di figli, la lettera della norma espressamente prevede che la stessa competa per ciascun figlio "*di età non superiore a 26 anni*". Per inquadrare il senso in cui debba essere intesa tale condizione è opportuno richiamare la sentenza n.21 del 2/12/11, con la quale il Consiglio di Stato, seppur con riferimento ad una procedura concorsuale per l'accesso al pubblico impiego, ha precisato che:

“si compie un anno di vita al passaggio di 365 giorni dalla nascita, sicché si supera il limite di età indicato quale requisito di ammissione nello stesso giorno in cui si compiono, e quindi si esauriscono, gli anni indicati nella lex specialis. Detto altrimenti “superare” e “compiere” un determinato limite di età vanno intese quali espressioni concettualmente fungibili, entrambe evocando la “conclusione”, l’“esaurimento” di un determinato anno il che accade comunque alla mezzanotte del giorno del compleanno. (Omissis)... Né a diversa conclusione può pervenirsi valorizzando il dato sociale per cui un individuo si considera di una certa età pur dopo il suo compimento e per l'intero anno successivo; si tratta, invero, di argomentazione da sé sola non incisiva, tanto più se si considera che non si tratta di prassi in senso tecnico”.

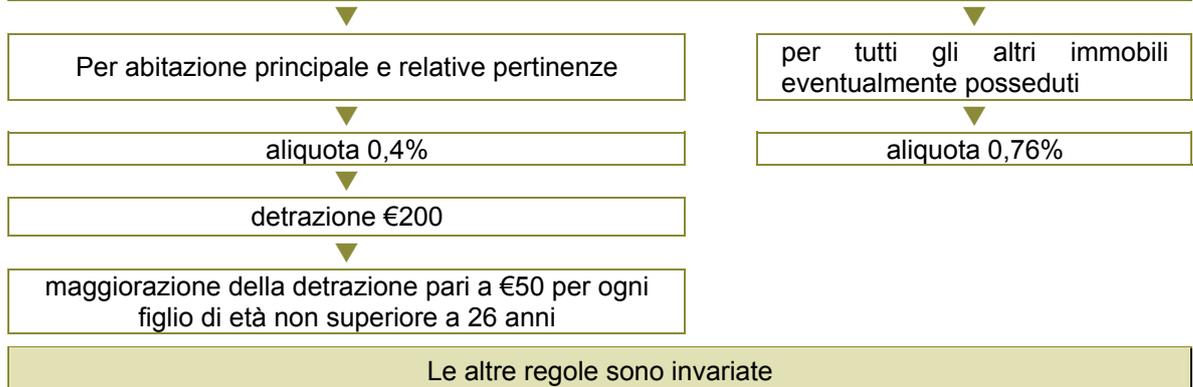
Alla luce della sentenza appena richiamata, quindi, la maggiorazione di €50 non spetterebbe più a partire dal giorno successivo a quello del compimento del 26 anno di età. Si propone di seguito uno schema di sintesi della disciplina dell'imposta sul valore degli immobili esteri integrata con le modifiche apportate dal D.L. n.16/12.

Ambito soggettivo	Ambito oggettivo	Imponibile	Aliquota	Credito d'imposta
Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia	Immobili all'estero a qualsiasi uso destinati	<ul style="list-style-type: none"> costo d'acquisto; costo da contratti; valore di mercato 	0,76%	Per le imposte patrimoniali assolute all'estero sull'immobile di riferimento

Per immobili situati nell'UE o in Paesi dello Spazio economico europeo

<ul style="list-style-type: none"> Valore per imposte sul patrimonio o sui trasferimenti; Costo d'acquisto; Costo da contratti; Valore di mercato 	Per le imposte patrimoniali e <u>redditu</u> ali assolute all'estero sull'immobile di riferimento
---	---

Persone fisiche ex lege fiscalmente residenti in Italia e in servizio all'estero per Stato italiano o presso organizzazioni internazionali



Gli adempimenti dichiarativi relativi agli immobili esteri

Sotto il profilo degli adempimenti, le istruzioni al modello Unico PF/2012, relativo ai redditi 2011, prevedono che la liquidazione dell'imposta sia effettuata utilizzando il quadro RM – Sez. XVI che di seguito si riporta.

Sez. XVI - Imposta su immobili e attività finanziarie detenute all'estero (art. 19, commi da 13 a 22, D.L. n. 201/2011)	Valore immobili		Valore attività finanziaria		Quota possesso	Periodo	Imposta dovuta	Credito d'imposta	Imposta da versare
	1	2	3	4	5	6	7	8	
RM33	,00	,00					,00	,00	,00
RM34	,00	,00					,00	,00	,00

La struttura del quadro RM – Sez. XVI appare molto semplice sebbene non recepisca le novità introdotte dal D.L. n.16/12. In particolare, non è prevista alcuna casella per l'indicazione della detrazione spettante ai soggetti che prestano servizio all'estero per lo Stato Italiano e per l'ulteriore maggiorazione spettante in presenza di figli.

Trova conferma il fatto che l'imposta sugli immobili all'estero è dovuta per tutto il periodo d'imposta 2011 sebbene la norma sia entrata in vigore il 6/12/11.

L'altra informazione che si ricava è che il quadro RM, Sez. XVI, assolve esclusivamente la funzione di liquidazione dell'Ivie, non interferendo in alcun modo con la compilazione degli altri quadri della dichiarazione dei redditi che riguardano gli immobili situati all'estero.

In particolare, ricorrendone i presupposti e indipendentemente dal fatto che gli immobili siano o meno produttivi di reddito di fonte estera imponibile in Italia, dovrà essere comunque compilato il quadro RW che, con scopi di monitoraggio fiscale, deve essere utilizzato per indicare gli investimenti all'estero, le attività estere di natura finanziaria e i trasferimenti da, per e sull'estero.

Rimane ferma, inoltre, l'esenzione dalla compilazione del quadro RW per:

- le persone fisiche 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 e la cui residenza sia fissata *ex lege* in Italia (l'esonero opera limitatamente al periodo di tempo in cui l'attività lavorativa è svolta all'estero);
- i contribuenti residenti in Italia che prestano la propria attività lavorativa in via continuativa all'estero in zone di frontiera ed in altri Paesi limitrofi con riferimento agli investimenti e alle attività estere di natura finanziaria detenute nel Paese in cui svolgono la propria attività lavorativa.

Si ricorda, inoltre, che per gli immobili posseduti all'estero rileva anche il quadro RL ed, in particolare, il rigo RL 12 da compilare, ai fini delle imposte sui redditi, solo nel caso in cui gli stessi siano produttivi di un reddito (effettivo o catastale) atteso che, in base al principio del *world wide taxation*, i soggetti fiscalmente residenti in Italia sono qui tassati per i redditi ovunque prodotti.

Va, infine, tenuto presente che i contribuenti che si avvarranno del modello 730 per la dichiarazione dei redditi 2011, nel caso in cui posseggano immobili all'estero, dovranno presentare anche il quadro RM ai fini Ivie e, ricorrendone i presupposti, il quadro RW per il monitoraggio fiscale, unitamente al frontespizio del modello Unico/PF 2012.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa degli adempimenti dichiarativi relativi agli immobili esteri.

	RL (ai fini Irpef)	RM (ai fini Ivie)	RW (monitoraggio fiscale)
Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia	SI Se immobile estero produce reddito catastale od effettivo	SI Indipendentemente dalla circostanza che l'immobile produca o meno reddito	SI Indipendentemente dalla circostanza che l'immobile produca o meno reddito

Persone fisiche <i>ex lege</i> fiscalmente residenti in Italia e in servizio all'estero per Stato italiano o c/o organizzazioni internazionali	SI Se immobile estero produce reddito catastale od effettivo	SI Indipendentemente dalla circostanza che l'immobile produca o meno reddito	ESONERO
Frontalieri	SI Se immobile estero produce reddito catastale od effettivo	SI Indipendentemente dalla circostanza che l'immobile produca o meno reddito	ESONERO

EUROCONFERENCE
EDITORE

OFFERTA SPECIALE ENTRO IL 30 APRILE

UNICO 2012 Società di Capitali	UNICO 2012 Società di Persone	UNICO 2012 Persone Fisiche	Guida alla dichiarazione IRAP 2012
--	---	--------------------------------------	--



Prenota i 4 TESTI
e hai uno sconto del **20%**
€ 95,00 (anzichè € 119,00)

Offerta cumulabile con lo sconto Privilege Card 



Gruppo EUROCONFERENCE®
costruiamo competenze



**ACQUISTA L'OFFERTA
SUL SITO**