
Cessioni di immobili esteri, gratuite o onerose. Aspetti fiscali

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 13 Giugno 2023

Esaminiamo le principali **problematiche fiscali** connesse al caso di **cessione di immobili esteri di proprietà di cittadini italiani**.

In particolare, ci soffermeremo sulle ipotesi di cessione onerosa, le imposte indirette e quelle dirette, e poi sulla cessione gratuita di immobili esteri, per donazione o successione.

Le proprietà immobiliari di cittadini italiani all'estero sono sempre più numerose; in questo articolo analizziamo gli **aspetti fiscali di una cessione a un soggetto residente, cessione gratuita, donazione o successione, o onerosa di immobili siti all'estero e di proprietà di soggetti italiani**.

Analizzeremo dapprima la cessione onerosa, imposte indirette e poi quelle dirette, e poi quella gratuita, per donazione o successione.

Cessioni immobili esteri

Cessione onerosa

Imposte indirette

Qualora il **cedente sia soggetto IVA**, la cessione sarà in ogni caso esclusa da IVA, essendo fuori campo IVA (art. 7-bis DPR 633/1972) e soggetta ad imposta di registro fissa, attualmente di euro 200 (art.40 TUR e artt. da 7 a 7 septies DPR 633/1973).

Nel caso di **cessione da soggetto non IVA** si applicherà l'imposta di registro.

Qualora **l'atto sia formato in Italia**, si applicheranno le aliquote correnti dell'imposta di registro, esattamente come per le cessioni di immobili italiani (e quindi art. 1 tariffa, parte prima, DPR 131/1986).

Si ricorda come nel 2011 sia stata abrogata la norma che prevedeva invece l'assoggettamento a tassa di registro fissa per trasferimento in Italia di immobili esteri (l'art.10 D.Lgs 23/2011 ha abrogato l'art. 1, ottavo periodo dell'art. 1 della tariffa).

Qualora l'atto **sia formato all'estero**, si renderà dovuta la registrazione, con relativa imposta di cui sopra, solo in caso d'uso (art. 11 Tariffa, parte seconda DPR 131/1986).

In tutti questi casi non si renderanno **dovute le imposte ipotecarie e catastali**, come esplicitamente confermato dalla [Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 18 del 29 maggio 2013](#) ("La tassazione degli atti notarili- Guida operativa"), par. 3.8 e 3.13.

Imposte dirette

Innanzitutto si segnala come per le **persone fisiche** si ponga in generale una **presunzione di speculatività solo per la vendita di terreni edificabili e di terreni e fabbricati detenuti per meno di 5 anni**, salvo che non siano stati utilizzati per la più parte del periodo di proprietà per abitazione principale da parte del cedente o suoi familiari oppure sia pervenuto per successione, mentre per i fabbricati pervenuti per donazione il quinquennio decorre dal momento dell'acquisto da parte del donante.



Questo prevede l'art. 67 del TUIR, e la relativa tassazione potrà essere applicata, su opzione, con l'imposta sostitutiva del 26% (esclusi terreni edificabili, art.1, c 310 L 296/2006).

La tassazione è applicabile, in base al principio dettato dall'articolo 3 del TUIR (Worldwide taxation) anche a redditi esteri.

In questo senso anche Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 143 del 21 giugno 2007, la quale ha in ogni caso specificato che l'opzione per la tassazione con l'imposta sostitutiva sarà applicabile solo nel caso di atto notarile stipulato in Italia, tenuto conto che l'opzione si effettua in sede di atto.

In ogni caso **si ha l'applicazione delle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni**, e in queste **per lo più in Italia è riconosciuto il credito di imposta su quanto pagato all'estero** (art. 165 TUIR).

Da tenere presente che nel caso di applicazione dell'imposta sostitutiva, tenuto conto delle modalità applicative dell'imposta, non potrà essere utilizzato il credito di imp

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento