Fabbricati all'estero: gli obblighi fiscali (IVIE)

di Sandro Cerato

Pubblicato il 18 Gennaio 2013

Anche sui fabbricati all'estero di proprietà di contribuenti italiani vi è un'imposizione patrimoniale (IVIE): ecco le regole da utilizzare per l'applicazione di questa imposta.

L'articolo 19, commi da 13 a 17, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 aveva originariamente istituito, a decorrere dal 2011, un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE) di proprietà di persone fisiche residenti nel territorio dello Stato o in relazione ai quali le stesse siano titolari di diritti reali, nella misura dello 0,76% del valore dell'immobile.

Successivamente, l'art. 8 del DL 2.3.2012 n. 161 ha modificato in modo sostanziale l'impianto della suddetta imposta prevedendo, in estrema sintesi:

- l'introduzione di una soglia di esenzione per il versamento del tributo;
- l'introduzione di specifiche regole di valorizzazione degli immobili e l'attribuzione di un credito per le imposte patrimoniali e reddituali pagate all'estero, nel caso in cui gli stessi immobili siano situati in Paesi della UE o aderenti allo SEE che garantiscono un adeguato scambio di informazioni;
- un regime di favore per gli immobili esteri detenuti da soggetti residenti in Italia per obbligo di legge.

E' bene precisare che, con la circolare n. 28/E del 2 luglio 2012, l'Agenzia delle Entrate aveva dettato le proprie istruzioni operative e fornito importanti precisazioni con particolare riferimento al funzionamento della soglia di esenzione di € 200 al di sotto della quale, l'importo dell'Ivie non risultava dovuto. Sul punto, è stato chiarito che, l'imposta da confrontare con la franchigia di € 200, dovesse essere assunta al lordo delle imposte pagate all'estero (quindi scomputabili) e determinata sul valore complessivo

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

dell'immobile, a prescindere dall'effettiva quota e periodo di possesso.

La legge di stabilità per il 2013 è intervenuta, in maniera significativa sul prelievo in commento, stabilendo che l'imposta patrimoniale sugli immobili detenuti all'estero deve applicarsi dal 2012 e che l'imposta versata nel 2011, per il 2012, sarà considerata in acconto dell'Ivie dovuta per il 2012: i versamenti effettuati in Unico 2012 relativi all'imposta dovuta per il 2011 potranno, dunque, essere portati a riduzione di quanto dovuto per il 2012, entro il prossimo 16 giugno 2013.

L'effetto del differimento dell'imposta dovrebbe comportare, inoltre, la non applicabilità delle sanzioni per chi, in Unico 2012, avesse errato i conteggi, o addirittura avesse omesso il versamento.

Tuttavia, è bene precisare che le bozze del modello Unico 2013 PF (redditi 2012) è più precisamente il quadro RM, non recepiscono la possibilità di scomputo dell'imposta, riportando la medesima impostazione e struttura della dichiarazione dell'anno precedente. Per tale motivo è auspicabile che la versione definitiva del quadro RM di Unico 2013 venga modificata per permettere, appunto, lo scomputo degli acconti effettuati nel 2012.

Peraltro, con l'esclusiva finalità di evitare censure a livello comunitario, posto che la Commissione europea aveva sollevato l'esistenza di alcuni profili discriminatori di queste imposte rispetto ai corrispondenti prelievi nazionali, è stata introdotta una modifica alle modalità di versamento del tributo.

Sul punto, si rammenta che, prima delle modifiche introdotte dalla Legge di stabilità 2013, il legislatore aveva previsto che, per il periodo di imposta 2011, il versamento dell'imposta dovesse essere effettuato in un'unica soluzione entro il 9 luglio 2012 (oppure 20 agosto 2012, con la maggiorazione dello 0,40%). Ora, invece, in luogo del versamento in un'unica soluzione, viene introdotto il pagamento con le stesse regole procedurali dell'IRPEF, ovvero in acconto e saldo.

E' stato esteso, inoltre, a tutti i soggetti che possiedono beni immobili all'estero adibiti ad abitazione principale, il medesimo regime di favore previsto per gli immobili posseduti da soggetti che prestano lavoro all'estero per lo Stato italiano. Il regime di favore in commento si sostanzia, tra l'altro, di un'aliquota IVIE stabilita in misura ridotta dello 0,4% (in luogo dello 0,76%) da applicarsi sul valore dell'immobile adibito ad abitazione principale e sul valore delle relative pertinenze.

L'ampliamento introdotto dalla legge di stabilità dovrebbe interessare, comunque, un numero ridotto di contribuenti, in quanto non è affatto frequente che un soggetto residente fiscalmente nel territorio dello

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

stato abbia, anche, una abitazione principale all'estero.

E' il caso questo degli emigrati che abbiano mantenuto in Italia il proprio centro di interessi vitali e, quindi, siano fiscalmente residenti in Italia, ma che utilizzino un'immobile di proprietà all'estero come dimora abituale per tutto il periodo in cui soggiornano nel loro paese di origine.

Infine, è stata estesa, a tutte le persone fisiche – che possiedono immobili all'estero soggetti ad IVIE – la non tassabilità del reddito dell'immobile ai fini IRPEF, a condizione che tali immobili risultino essere a disposizione, ovvero non siano concessi in locazione.

18 gennaio 2013

Sandro Cerato

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D