

L'imposta sui fabbricati all'estero e le agevolazioni in fase di calcolo

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 27 Febbraio 2013

Anche per l'imposta sui fabbricati detenuti all'estero da contribuenti italiani sono previste agevolazioni simili a quelle applicabili all'IMU: ecco come funzionano.

Come già commentato su queste colonne (["Fabbricati all'estero: i nuovi obblighi fiscali"](#) del 18/1/2013), l'articolo 19, commi da 13 a 17, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, modificato da ultimo dalla Legge di stabilità per il 2013 (L. 228 del 2012) ha istituito un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE) di proprietà di persone fisiche residenti nel territorio dello Stato, nella misura dello 0,76% del valore dell'immobile.



Sull'argomento, si è espresso, di recente, l'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (Documento n. 13 del febbraio 2013) rubricato, appunto, alla tassazione degli immobili esteri.

Sono tenuti all'obbligo impositivo in commento, oltre ai proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati (compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività di impresa o di lavoro autonomo), anche i titolari di diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi e non, invece, il titolare della nuda proprietà.

Sul punto, il documento dell'IRDCEC sottolinea come l'IVIE, analogamente a quanto previsto ai fini IMU, risulta dovuta in proporzione della quota di possesso e dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso medesimo: a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni deve essere computato per intero.

Successivamente, l'attenzione dell'Istituto di ricerca si sposta sulla disciplina agevolata prevista per gli immobili siti all'estero adibiti ad abitazione principale, così come modificata dalla Legge di stabilità per il 2013.

Quest'ultima disposizione ha sostanzialmente ampliato, a tutti i soggetti che possiedono all'estero immobili adibiti ad abitazione principale, l'ambito di applicazione dell'agevolazione in esame, originariamente operante solo con riferimento 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 alle persone fisiche (che lavorano all'estero presso organizzazioni internazionali) la cui residenza fiscale in Italia sia determinata in base ad accordi internazionali ratificati.

L'agevolazione in commento (molto simile a quella prevista ai fini IMU, ad eccezione della determinazione della base imponibile) si sostanzia nell'applicazione, per l'immobile adibito ad abitazione principale e per le sue pertinenze, di un'aliquota dello 0,4% sul valore dell'immobile estero, nonché di una detrazione di base pari ad € 200,00 che spetta, in presenza di più soggetti passivi, a ciascuno di essi, in proporzione della quota per la quale la destinazione medesima si verifica e, quindi, non in proporzione della percentuale di possesso.

Per fare un esempio, se i comproprietari dell'immobile sono due coniugi, l'uno per il 60% e l'altro per il 40%, la detrazione in parola, ove i presupposti si verificano in capo ad entrambi, spetterà al 50% fra i due e, quindi, nella misura di € 100 ciascuno, a nulla rilevando la differente percentuale di possesso dell'immobile.

Peraltro, per i soli periodi d'imposta 2012 e 2013, alla predetta detrazione di base, deve sommarsi una maggiorazione di € 50,00 per ciascun figlio, di età inferiore a 26 anni, che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'immobile medesimo. Anche in questo caso, analogamente a quanto previsto ai fini IMU, l'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione, non può superare € 400,00.

Il descritto regime agevolativo si applica a condizione che i soggetti passivi IVIE non possiedano nel territorio dello stato un immobile per il quale usufruiscano delle agevolazioni abitazione principale ai fini IMU.

Al riguardo, l'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili ritiene che la disposizione in commento (ancorché sia entrata in vigore il 1° gennaio 2013) dovrebbe trovare applicazione retroattiva anche per il 2012, atteso che l'ampliamento di applicazione dell'agevolazione in esame è

stato dettato dalle necessità di evitare censure a livello comunitario: la Commissione europea, a seguito dell'entrata in vigore dell'IVIE, aveva evidenziato, infatti, alcuni profili discriminatori dell'imposta rispetto alla corrispondente imposta applicabile agli immobili situati sul territorio nazionale (l'IMU).

Per effetto delle modifiche introdotte dalla Legge di stabilità per il 2013, in materia di IVIE, trovano applicazione le medesime disposizioni previste per l'IRPEF (versamento, liquidazione, accertamento, riscossione, sanzioni e i rimborsi), comprese quelle relative alle modalità di versamento dell'imposta in acconto e saldo.

Peraltro, l'IRDEC ricorda – analogamente a quanto previsto ai fini IMU – che il contribuente non è tenuto ad effettuare alcun versamento, qualora l'ammontare dell'imposta annualmente dovuta risulti essere inferiore ad € 12,00.

E' bene precisare che, l'imposta patrimoniale in commento deve essere liquidata all'interno del quadro RM del modello Unico PF, prestando però adeguata attenzione al coordinamento tra i dati indicati nel quadro RM con quelli che devono essere riportati all'interno del modulo RW dello stesso modello Unico: i criteri per la compilazione del modulo RW per il monitoraggio fiscale differiscono, infatti, da quelli che si utilizzano per stabilire se l'imposta sugli immobili situati all'estero è dovuta. In altre parole, l'importo nel quadro RW potrà differire da quello del quadro RM perché l'imponibile IVIE si basa su importi diversi dal costo originario sostenuto, rendendosi in tal caso opportuno mantenere a disposizione dell'amministrazione Finanziaria un prospetto di raccordo, da fornire in occasione di eventuali controlli.

27 febbraio 2013

Sandro Cerato