
La tassazione patrimoniale degli immobili esteri

di [Anna Maria Pia Chionna](#)

Publicato il 23 Febbraio 2013

dall'anno 2012 i contribuenti italiani devono pagare un'imposta patrimoniale - denominata "IVIE" - per gli immobili posseduti all'estero

L'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (IRDCEC) ha pubblicato il documento n. 13 in tema di tassazione degli immobili esteri. Infatti l'art. 19 del decreto Salva Italia, così come modificato dalla legge di stabilità 2013, ha istituito, a decorrere dal 2012, un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE), a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato. La normativa emanata ha suscitato molteplici dubbi interpretativi parzialmente chiariti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 28/E del 2 luglio 2012, che ha sancito l'analogia tra l'IVIE e l'IMU tal che alcune disposizioni dettate per l'IMU possono essere estese anche all'IVIE, per ragioni di coerenza e di uniformità di trattamento.

Presupposto impositivo

L'imposta si applica quando sussistono congiuntamente due condizioni:

1. gli immobili devono essere situati all'estero
2. gli immobili devono essere posseduti da soggetti residenti in Italia.

Ai sensi dell'art. 2 del Tuir sono considerate residenti le persone fisiche che per la maggior parte dell'anno, ossia per un periodo di almeno 183 giorni (184 per gli anni bisestili) anche non continuativi, rientrano in una delle seguenti ipotesi:

- soggetti iscritti nelle anagrafi della popolazione residente;

- soggetti non iscritti nelle anagrafi, che hanno nello Stato il domicilio (inteso come il luogo in cui una persona ha stabilito la sede principale dei suoi affari ed interessi anche di carattere affettivo familiare);
- soggetti non iscritti nelle anagrafi, che hanno nello Stato la residenza (inteso come il luogo in cui la persona ha la dimora abituale).

Si considerano fiscalmente residenti in Italia anche i cittadini italiani iscritti all'AIRE ed emigrati in paesi a fiscalità privilegiata.

Soggetti passivi

Ai sensi del comma 14 dell'art. 19 soggetto passivo dell'imposta è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di altro diritto reale sullo stesso, che possiede l'immobile direttamente o mediante interposta persona. Tuttavia il diritto di proprietà ed i diritti reali sono dei concetti di diritto italiano che incontrano delle difficoltà operative soprattutto nei Paesi a Common Law, dove esiste sia una proprietà fondiaria piena (freehold) sia un diritto al possesso dei beni (leasehold). L'Agenzia delle Entrate, con la circolare sopra richiamata, ha chiarito che sono soggetti passivi IVIE i possessori e non i proprietari del fondo.

Base imponibile

Il valore dell'immobile su cui calcolare l'imposta è quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato o in assenza di questo, si ottiene moltiplicando il reddito medio dell'immobile per i coefficienti utilizzati ai fini IMU. In mancanza del valore catastale, la base imponibile è pari al costo risultante dall'atto d'acquisto o dai contratti ed in mancanza dal valore di mercato dell'immobile rilevato al termine di ciascun anno solare nei paesi in cui detto immobile è situato.

L'IVIE è dovuta in proporzione della quota di possesso e dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso medesimo; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno 15 giorni deve essere computato per intero.

Aliquote

- 0,40% per l'immobile adibito ad abitazione principale del soggetto passivo e per le sue pertinenze, quest'ultime classificabili nelle seguenti categorie catastali:
- Magazzini e locali di deposito;
- Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fine di lucro;
- Tettoie chiuse o aperte.
- 0,76% per tutti gli altri immobili

Agevolazioni

- Detrazione di euro 200,00 per abitazione principale e pertinenza fino a concorrenza dell'imposta;
- Detrazione di euro 50,00 dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e pertinenza, fino a concorrenza della stessa, per ciascun figlio di età inferiore a 26 anni che dimori abitualmente e risiede anagraficamente con il soggetto passivo. Questo beneficio è limitato ai soli periodi d'imposta 2012-2013 e per un massimo di 8 figli.

Liquidazione e versamento

Il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'IVIE sono disciplinati dalle stesse norme dettate in materia di IRPEF.

L'imposta non è dovuta se l'importo non supera complessivamente euro 200,00, mentre i versamenti non sono dovuti se inferiori ad euro 12,00.

La liquidazione dell'IVIE deve essere fatta nel quadro RM della dichiarazione dei redditi.

Se l'immobile estero sconta un'imposta patrimoniale anche nel Paese nel quale è situato, detta imposta va dedotta dall'ammontare dovuto a titolo di IVIE. Inoltre se l'immobile è situato in Paesi appartenenti all'Unione Europea o aderenti allo spazio economico europeo, il credito d'imposta sarà comprensivo sia delle imposte estere di natura patrimoniale che di quelle di natura reddituale.

23 febbraio 2013

Anna Maria Pia Chionna