
L'imposta sugli immobili detenuti all'estero

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 29 Maggio 2013

con Unico 2013 entra a regime l'imposta patrimoniale dovuta sugli immobili posseduti all'estero, la cosiddetta IVIE; inoltre, in Unico 2013 bisognerà conguagliare gli importi dovuti per il 2011 e non ancora saldati

Come già commentato su queste colonne, la Legge di stabilità per il 2013 è intervenuta, in maniera significativa, sull'imposta patrimoniale degli immobili detenuti all'estero (IVIE) disciplinata dall'articolo 19, commi da 13 a 17, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, e successive modificazioni (art. 8 del DL 2.3.2012 n. 161). Una delle novità più importanti apportate dalla legge di stabilità concerne la previsione secondo cui l'imposta patrimoniale in commento deve applicarsi dal 2012 e che l'imposta versata nel 2011, per il 2012, deve essere considerata in acconto di quanto dovuto 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.

Nella gran parte dei casi, dunque, nulla sarà richiesto ai contribuenti per il 2012, atteso che risulterà sufficiente ciò che è stato già versato per il 2011. Ma possono anche verificarsi casi di imposta versata per il 2011 che, invece, non è dovuta per il 2012, con conseguente configurazione di una posizione creditoria per la maggiore imposta versata. E' il caso, questo, di un immobile ceduto nel corso del 2012, ma posseduto per tutto il periodo d'imposta 2011.

Sulla questione appena prospettata, è intervenuta l'Amministrazione Finanziaria (C.M. n. 12/E del 3 maggio 2013) la quale ha precisato che, nell'ipotesi in cui i versamenti delle imposte effettuati per il 2011 dovessero risultare non dovuti per il 2012, a seguito della cessione degli immobili avvenuti nell'anno di riferimento (2012), si configura in capo al contribuente una posizione creditoria per la maggiore imposta versata; credito d'imposta che il medesimo contribuente potrà recuperare secondo le consuete modalità previste per i versamenti in eccesso o non dovuti relativi ai versamenti diretti. In buona sostanza, quindi, i crediti d'imposta e/o le eccedenze di versamento a saldo, che devono essere indicati nel quadro RX e più precisamente nel rigo RX 18, possono essere richiesti a rimborso, utilizzati in compensazione ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97 (si può compensare con l'eventuale debito IRPEF), oppure essere utilizzati in diminuzione delle imposte dovute per i periodi successivi a quello cui si riferisce la presente dichiarazione (UNICO 2013 redditi 2012).

Un'altra rilevante novità apportata dalla citata legge di stabilità concerne la previsione secondo cui, per gli immobili esteri adibiti ad abitazione principale e per gli immobili non locati assoggettati ad IVIE, non trova applicazione il disposto dell'art. 70 c. 2 del TUIR. In altre parole, è stata prevista la non concorrenza di tali immobili alle imposte sui redditi, come già avviene per gli immobili detenuti nel territorio dello stato e soggetti ad IMU. In merito, è intervenuta l'Agenzia delle Entrate (C.M 13/2013) la quale ha chiarito che per ragioni di coerenza con l'IMU, anche l'esclusione dall'IRPEF dei predetti immobili soggetti all'IVIE decorre dall'anno 2012. Si afferma, quindi, che, per tali immobili non deve essere compilato il corrispondente quadro della dichiarazione dei redditi relativo all'indicazione dei redditi degli immobili situati all'estero. Più precisamente, non deve essere compilato il quadro D del modello 730/2013, ovvero il quadro RL del modello UNICO 2013 PF.

Naturalmente, rimane fermo l'obbligo di compilazione del modulo RW. Per quanto riguarda, invece, gli immobili locati situati all'estero e di proprietà di persone fisiche residenti, l'Agenzia delle Entrate (C.M. n. 13/2013) ha ribadito, invece, che, se il reddito derivante dalla locazione non è soggetto ad imposta sui redditi nel Paese estero, occorre dichiarare, nel quadro D o nel quadro RL, l'ammontare del canone di locazione percepito ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese.

Diversamente, invece, se il reddito derivante dalla locazione è soggetto ad imposta nello Stato estero, bisogna indicare l'ammontare netto dichiarato in detto Stato (al netto delle spese strettamente inerenti eventualmente ivi riconosciute). In tal caso, spetta il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero.

Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso, relativamente all'imposta sugli immobili esteri e imposta sulle attività finanziaria, si applicano le disposizioni previste per l'IRPEF: il versamento dell'imposta in commento deve avvenire, quindi, con le stesse modalità stabilite per l'IRPEF, sia in acconto che a saldo. Più precisamente, l'acconto IVAFE per il 2013 dovrà essere determinato sulla base dell'ordinaria aliquota del 99% e potrà versarsi in due rate, qualora l'importo dovuto sia pari o superiore a 257,52 €.

In tal caso, la prima rata, pari al 40% dell'acconto complessivamente dovuto, dovrà essere versata entro il termine di versamento del saldo IRPEF relativo all'anno 2012, mentre la seconda, pari alla differenza tra l'acconto complessivamente dovuto e quanto corrisposto a titolo di prima rata, dovrà essere versata entro il 2.12.2013 (poiché il 30 novembre 2013 cade di sabato). In caso contrario (importo dovuto inferiore ad € 257,52), il versamento dovrà essere effettuato in un'unica soluzione entro la suddetta data del 2.12.2013.

Pertanto, atteso che ai fini IVIE si applicano le disposizioni IRPEF, l'imposta in commento potrà anche essere rateizzata, ma solo per l'importo dovuto a titolo di saldo e prima rata di acconto, e in ogni caso per un massimo di 6 rate. Ad ogni modo, non deve essere eseguito il versamento a debito della singola imposta o addizionale risultanti dalla dichiarazione dei redditi che non superano ciascuno l'importo di € 12,00. Per il versamento dell'imposta dovuta, sia in acconto che in saldo, occorre utilizzare i nuovi codici tributo istituiti dall'Amministrazione Finanziaria, con la R.M. n.

27 del 2013.

29 maggio 2013

Sandro Cerato