
L'imposta patrimoniale sugli immobili detenuti nel Regno Unito

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 29 Novembre 2013

date le particolari norme giuridiche sulla proprietà immobiliare nel Regno Unito, pubblichiamo una guida al calcolo dell'IVIE per gli immobili di proprietà di contribuenti italiani

Sono incisi dall'imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero (Ivie), 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, i titolari della nuda proprietà. Peraltro, per individuare i diritti reali di cui sopra (usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superfici) si deve far riferimento alle regole previste dagli ordinamenti esteri in cui l'immobile è ubicato.

Con particolare riferimento agli immobili situati in Paesi di *common law* (Regno Unito), sono tenuti al pagamento dell'Ivie i titolari del diritto al possesso dei beni c.d. *leasehold* (istituto che attribuisce un diritto all'utilizzo dell'immobile solitamente per un prolungato periodo di tempo, dietro il pagamento di un corrispettivo) e non, invece, i titolari della proprietà fondiaria assoluta c.d. *freehold*. Nei paesi di *common law* può sussistere, infatti, in merito ad un medesimo bene immobile, sia un diritto di proprietà fondiaria assoluta *freehold* che un diritto riconducibile al mero possesso dell'immobile *leasehold*. Secondo l'Agenzia delle Entrate il *leasehold* presenta maggiori analogie con i diritti reali come disciplinati dall'ordinamento italiano (in particolare, con l'usufrutto), piuttosto che con il diritto di locazione: per tali ragioni sarà tenuto al pagamento dell'Ivie soltanto il soggetto residente nel territorio dello stato che detiene il possesso dell'immobile e non anche il titolare della proprietà fondiaria, anche se residente nel territorio dello stato (C.M n. 28/E del 2 luglio 2012).

Per quanto concerne la determinazione della base imponibile ai fini del calcolo dell'Ivie, questa risulta essere diversa a seconda dello stato estero in cui è ubicato l'immobile. In particolare, il valore da utilizzare al fine della determinazione dell'imposta sugli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione Europea, o in Paesi aderenti allo Spazio economico Europeo (Norvegia o Islanda) che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, è, in linea generale, il valore catastale, come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura reddituale o patrimoniale, ovvero di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili, anche se pervenuti per successione o donazione: se esistono distinti valori catastali, uno per imposte

patrimoniali e l'altro per imposte sul reddito, si dovrà fare riferimento al valore catastale.

Al riguardo, per facilitare i contribuenti nella determinazione della base imponibile, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato una tabella che indica, per ogni paese, il valore dell'immobile preso a riferimento ai fini della determinazione dell'imposta patrimoniale estera (Austria/*Grundsteuer*; Germania/*Grundsteuer*; Portogallo/*Imposto Municipal sobre Imóveis...*).

L'Ivie per gli immobili ubicati nel Regno Unito deve essere calcolata, invece, prendendo in considerazione il valore dell'immobile come determinato ai fini dell'applicazione della *Council Tax* (imposta municipale sulle abitazioni introdotta dal *Local Government Finance Act 1992*). Sul punto, è stato osservato, in sede di interpello indirizzato all'Agenzia delle Entrate, che detta imposta viene calcolata in funzione della fascia di valore (*band*) attribuita all'immobile e che la stessa non si basa su un valore puntuale: ai fini della *Council tax* il contribuente riceve, infatti, dall'ente locale, una apposita comunicazione (c.d. *tax assessment*) con l'indicazione dell'imposta dovuta e della *band* (fascia di valore) attribuita all'immobile. Più precisamente, agli immobili del Regno Unito viene attribuita una fascia di valore che prevede un valore minimo ed un valore massimo: le fasce sono, generalmente, espresse dalle lettere da A ad H a seconda del valore assunto, dove lo scaglione H rappresenta, ad esempio, per gli immobili situati in Inghilterra, quello di valore più elevato, superiore a 320.000 sterline. Per le suddette ragioni, il contribuente istante riteneva più corretto assumere, quale base imponibile dell'immobile ai fini dell'Ivie, il valore medio della fascia di valore attribuita all'unità immobiliare. In risposta al suddetto interpello, l'Agenzia delle Entrate (R.M. n. 75 del 06.11.2013) ha condiviso la posizione del contribuente poiché non “è rilevabile, ai fini della *Council tax*, un valore puntuale dell'immobile da prendere in considerazione quale base imponibile per l'applicazione dell'IVIE”. Ne consegue che, per gli immobili situati nel Regno Unito si deve assumere, quale base imponibile dell'imposta sul valore degli immobili all'estero (Ivie), il valore medio della fascia attribuita all'immobile ai fini della *Council tax*.

A corollario, la risoluzione in commento ricorda che l'imposta inglese (*council tax*), però, non può essere scomputata dall'Ivie, come invece previsto per le imposte patrimoniali di altri paesi esteri: dall'imposta lorda occorre detrarre, infatti, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'importo dell'eventuale imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento nello Stato estero in cui è situato l'immobile e ad esso relativa.

Con riferimento agli immobili detenuti in Europa, l'Agenzia delle Entrate individua, se esistenti, le imposte di natura patrimoniale che danno diritto allo scomputo dall'Ivie e la *Council tax* non è indicata nel novero delle imposte estere che possono essere detratte dall'Ivie: la ragione per cui la *Council tax* non può essere scomputata dall'Ivie deriva dal fatto che detta imposta non ha natura patrimoniale (non colpendo la proprietà o altro diritto reale su un immobile), ma rappresenta, invece, un tributo dovuto per il godimento dei servizi locali forniti dal *borough council* (consiglio comunale).

29 novembre 2013

Sandro Cerato