

## Immobili detenuti all'estero da soggetti residenti

di Ennio Vial e Vita Pozzi

### Introduzione

Nel presente intervento verrà esaminato il regime impositivo degli immobili detenuti all'estero da una persona fisica fiscalmente residente in Italia.

Va da subito segnalato che la norma di riferimento è costituita dall'art. 70 del Tuir che prevede un regime differenziato a seconda che l'immobile sia sfitto o locato.

Si ricorda che gli immobili detenuti all'estero sono generalmente soggetti ad IVIE e devono essere monitorati nel quadro RW.

### La tassazione nel Paese estero: gli immobili sfitti

Generalmente il Paese in cui si trova l'immobile esercita la propria potestà impositiva in quanto l'immobile si trova nel suo territorio.

Lo Stato estero potrebbe tassare l'immobile sulla base di criteri forfetari (come ad esempio la rendita catastale in Italia), ma potrebbe anche esentare da imposte l'immobile non locato.

Se si tratta di un paradiso fiscale, esenterà da tassazione anche l'immobile locato.

L'art. 70, c. 2, del Tuir stabilisce che «*i redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta*». Ciò significa che se lo Stato estero tassa gli immobili adibiti a seconda casa l'Italia userà la stessa base imponibile, diversamente se lo Stato estero non li tassa, saranno esenti anche in Italia.

Si veda la successiva Tabella.

<b>Immobili sfitti detenuti all'estero</b>	
Il paese estero tassa l'immobile (ad esempio su una specie di rendita catastale)	In Italia bisogna dichiarare la base imponibile determinata all'estero
Il Paese estero non tassa l'immobile	L'immobile non è tassato neanche in Italia

In sostanza, in Italia si usa la medesima base imponibile determinata all'estero.

Queste considerazioni vanno tuttavia analizzate anche in relazione all'effetto assorbente dell'IVIE sul reddito determinato forfetariamente.

La questione verrà approfondita nel prosieguo.

### **Gli immobili locati**

Per quanto concerne il caso dell'immobile locato si precisa che gli immobili affittati all'estero sono comunque tassati in Italia in quanto, l'art. 70 co. 2 ultimo periodo precisa che «i redditi dei fabbricati non soggetti ad imposte sui redditi nello Stato estero concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo d'imposta, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria delle spese». Si possono quindi verificare due casi:

- lo Stato estero tassa i canoni;
- lo Stato estero esenta i canoni.

Nel primo caso in Italia bisognerà utilizzare la stessa base imponibile dello Stato estero mentre, nel secondo caso, si utilizzerà il canone di locazione ridotto del 15%.

Si ricorda che, in base all'art. 67 del Tuir, non sono tassabili le plusvalenze derivanti dall'alienazione di fabbricati detenuti da più di cinque anni.

Gli immobili detenuti all'estero non possono beneficiare della "cedolare secca" in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art. 67 e non dei redditi fondiari (C.M. 1° giugno 2011 n. 26/E).

Si ricorda infine che gli immobili detenuti all'estero devono essere segnalati nel modulo RW e scontano un'imposta patrimoniale definita IVIE.

La successiva tabella sintetizza il regime impositivo degli immobili locati all'estero.

<b>Immobili affittati detenuti all'estero</b>	
Il paese estero tassa l'immobile (ad esempio su una quota dei canoni di locazione)	In Italia bisogna dichiarare la base imponibile determinata all'estero
Il Paese estero non tassa i canoni	Va dichiarato l'85% del canone

In sostanza, analogamente al caso dell'immobile sfitto, vale il principio secondo cui in Italia si usa la medesima base imponibile determinata nel Paese estero. Tuttavia, a differenza dell'ipotesi precedente, se il Paese estero non tassa in alcun modo il canone in Italia si deve dichiarare l'85% dello stesso.

Da tale impostazione emerge pertanto che è preferibile, nell'ottica del contribuente, imbattersi in un paese che tassa in modo mite i canoni rispetto al vero e proprio paradiso che li esenta. In quest'ultimo caso, infatti, emergerebbe la tassazione del 85%.

Rispetto ai redditi da immobili domestici di cui al quadro RB emergono due sostanziali differenze:

- i canoni sono tassati talora per cassa e non per competenza<sup>1</sup>;
- la deduzione forfetaria delle spese è del 15% e non del 5%<sup>2</sup>.

### **L'interrelazione con l'IVIE**

Come già segnalato, gli immobili detenuti all'estero da persone fisiche sono soggetti ad IVIE.

<sup>1</sup> L'art. 70 c. 2 prevede la tassazione per cassa in ipotesi di mancata tassazione dei canoni nel Paese estero. In questo caso, infatti, bisogna dichiarare l'85% dei canoni percepiti.

Diversamente, se il Paese estero tassa i canoni, la norma impone di utilizzare la base imponibile determinata nel Paese estero. In questo caso, pertanto, si adotterà il criterio di competenza o di cassa a seconda di quanto previsto dalla normativa del Paese estero.

<sup>2</sup> La lettera dell'art. 70 del Tuir è sul punto inequivocabile. Al riguardo si segnala che le istruzioni del Modello Unico nella prima versione contenevano l'indicazione del 95% in luogo del 85%.

Il comma 15 dell'articolo 19 D.L. 201/2011 stabilisce che l'imposta prevista nella misura dello 0,76% del valore degli immobili non è dovuta se l'importo, come determinato ai sensi del presente comma, non supera euro 200 e (comma 15-bis) non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ad eccezione delle unità immobiliari che in Italia risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica l'aliquota nella misura ridotta dello 0,4 per cento e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

La norma prevede inoltre che se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Il comma 15 bis ha subito tuttavia un intervento da parte del legislatore con la L. 208/2015 (legge di stabilità 2016).

La versione in vigore per il 2015, che dobbiamo considerare ai fini della compilazione del modello unico presenta le seguenti caratteristiche:

- l'IVIE dello 0,4% riguarda tutte le abitazioni principali e non solo quelle classificabili come A1, A8 e A9 secondo i criteri italiani;
- non è previsto l'esonero in caso di assegnazione al coniuge a seguito del provvedimento giudiziale.

La norma che qui interessa approfondire e che non ha subito modifiche dal 2015 al 2016 è costituita dal successivo comma 15-ter.

Viene sancito il principio del valore assorbente dell'Irpef nell'IVIE per gli immobili sfitti.

E' infatti stabilito che per gli immobili di cui al comma 15-bis (abitazioni principali) e per gli immobili non locati assoggettati ad IVIE non si applica l'articolo 70, comma 2, del tuir ossia non opera la tassazione con la base imponibile determinata nel Paese estero.

**Gli immobili esteri nel modello Unico**

Al rigo RL12 si devono evidenziare i redditi degli immobili situati all'estero.

Differentemente da tutti gli altri rigi dove era necessario indicare in colonna 1 il corrispettivo percepito ed in colonna 2 le spese sostenute, la compilazione del rigo seguente è più complessa.

RL12	Redditi di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'IVIE e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale	1	,00	Redditi di beni immobili situati all'estero <sup>2</sup>	,00
	Redditi sui quali non è stata applicata ritenuta <sup>3</sup>				,00

**Esempio n. 1**

Valter ha un immobile in un paese UE che ha locato durante il 2015 percependo canoni per 12.000 euro. Su tale importo il paese estero non applica tassazione.

Il rigo RL12 andrà così compilato.

RL12	Redditi di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'IVIE e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale	1	,00	Redditi di beni immobili situati all'estero <sup>2</sup>	10.200,00
	Redditi sui quali non è stata applicata ritenuta <sup>3</sup>				,00

Come detto, i canoni di locazione percepiti da immobili situati all'estero sono sempre tassati. Nell'ipotesi in cui il paese estero non abbia applicato imposte i canoni sono tassati in Italia per l'ammontare ridotto di un 15% (intese come spese forfettarie) che nel caso in oggetto sono pari 1.800.

Al campo 2 del rigo RL12 andrà indicato il valore di 10.200 euro.

L'immobile andrà segnalato nel modulo Rw e Tizio dovrà versare l'IVIE.

**Esempio n. 2**

Gianni ha un immobile in un paese UE che ha locato durante il 2015 percependo canoni per 10.000 euro.

L'imposta patrimoniale estera è pari all'1%.

I redditi da locazione nel paese estero sono imponibili per l'80% del loro ammontare e subiscono una tassazione del 5%.

Il rigo RL12 andrà così compilato.

RL12	Redditi di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'IVIE e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale	Redditi di beni immobili situati all'estero <sup>2</sup>	8.000	,00
		Redditi sui quali non è stata applicata ritenuta <sup>3</sup>		,00

Nell'ipotesi in cui il paese estero assoggetti a tassazione i redditi da locazione, è necessario sottoporre a tassazione in Italia lo stesso ammontare indicato all'estero. Conseguentemente, il contribuente nel paese EE ha calcolato l'imposta del 5% su una base imponibile di 8.000 euro (10.000 x 80%).

L'imposizione fiscale italiana sarà su 8.000 euro e l'imposta estera già versata (400 euro) andrà indicata nel quadro CE quale credito d'imposta estero.

L'immobile deve essere segnalato nel quadro RW nel quale sconterà l'imposta patrimoniale IVIE pari allo 0,76% e dalla quale potrà scomputare la corrispondente imposta estera dell'1%.

### Esempio n. 3

Antonella ha un immobile in un paese UE non locato durante il 2015. Su tale immobile il paese estero non applica tassazione ai fini delle imposte dirette.

Tizio indica nel quadro RW l'immobile e paga l'IVIE. Tizio non deve compilare il rigo RL12 colonna 1.

Se invece l'immobile si fosse trovato in un Paese estero che prevede l'imposizione anche sugli immobili sfitti, il reddito sarebbe stato indicato in colonna 1.

In questo modo lo stesso non sarebbe confluito nel rigo RN1 reddito imponibile, ma nel rigo RN50 colonna 3.

In tale rigo vanno infatti indicati i redditi relativi all'abitazione principale soggetta a Imu, i redditi relativi ai fabbricati non locati, nonché il reddito dominicale dei terreni non affittati e i redditi relativi ai fabbricati situati all'estero. Tali redditi risultano non imponibili in quanto l'Imu sostituisce l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali.

La ratio del monitoraggio discende dal fatto che gli importi indicati in questo rigo possono assumere rilievo nell'ambito di prestazioni assistenziali o previdenziali.

Si segnala, infine, che la colonna 3 del rigo RL12 esula dai redditi di fabbricati o terreni all'estero includendo invece i redditi ai quali non è stata applicata alcuna ritenuta come, ad esempio, vincite conseguite all'estero per effetto della partecipazione a giochi on line.

### Gli immobili esteri nel modello 730

Nel Modello 730 gli immobili detenuti all'estero trovano collocazione nel rigo D4.

QUADRO D ALTRI REDDITI							
SEZIONE I - REDDITI DI CAPITALE, LAVORO AUTONOMO E REDDITI DIVERSI							
	TIPO DI REDDITO	REDDITI	RITENUTE		TIPO DI REDDITO	REDDITI	RITENUTE
D1	UTILI ED ALTRI PROVENTI EQUIPARATI				D2	ALTRI REDDITI DI CAPITALE	
			.00				.00
D3	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITA ASSIMILATE AL LAVORO AUTONOMO						
						.00	.00
D4	REDDITI DIVERSI						
						.00	.00

Nella prima colonna relativa ai tipi di reddito si possono utilizzare questi 2 codici.

Codice	Descrizione
5 in col 1	<p>se il reddito derivante dalla locazione dell'immobile sito all'estero non è soggetto ad imposta sui redditi nel Paese estero in questa colonna va indicato l'ammontare del canone di locazione percepito ridotto del 15 per cento a titolo di deduzione forfetaria delle spese;</p> <p>se il reddito derivante dalla locazione è invece soggetto ad imposta nello Stato estero, in questa colonna va indicato l'ammontare netto (al netto, cioè, delle spese strettamente inerenti eventualmente riconosciute nello Stato estero) dichiarato in detto Stato per il 2015 (o, in caso di difformità dei periodi d'imposizione, per il periodo d'imposta estero che scade nel corso di quello italiano). In tal caso, spetta il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero.</p>

<b>8</b>	<b>in</b>		Per gli immobili non locati per i quali è dovuta l'IVIE e per i fabbricati adibiti ad abitazione principale, il reddito non è assoggettato ad Irpef e alle addizionali.
<b>col 1</b>			L'immobile non va dichiarato se nello Stato estero non è tassabile e il contribuente non ha percepito alcun reddito; se nello Stato estero l'immobile è tassabile con tariffe d'estimo o criteri simili, va indicato l'importo che risulta dalla valutazione effettuata all'estero, ridotto delle spese eventualmente riconosciute.

In sostanza, il codice 5 ha una valenza generale mentre il codice 8 rappresenta il caso in cui l'immobile estero è adibito ad abitazione principale od opera l'effetto assorbente dell'IVIE sull'Irpef.

#### Esempio n.4

Si riprenda l'esempio n. 1 e si compili il 730 in luogo del modello unico.

D4	REDDITI DIVERSI	5	10.200	,00	SPESE	,00	,00
----	-----------------	---	--------	-----	-------	-----	-----

La detenzione dell'immobile all'estero richiede anche la compilazione del quadro RW. A tal fine il contribuente deve presentare il quadro RW con il frontespizio di unico.

Il punto 9 della C.M. 7.7.2015 n. 26/E ha chiarito che, in presenza di investimenti esteri, chi utilizza il modello 730 deve presentare il quadro RW insieme al frontespizio del modello Unico Persone fisiche 2015 nei modi e nei termini previsti per la presentazione dello stesso.

Viene fatto presente che il visto di conformità sul modello 730 non rileva ai fini degli adempimenti dichiarativi relativi al quadro RW e, pertanto, le sanzioni per l'omessa o tardiva presentazione di questo quadro non possono essere imputate al soggetto che ha apposto il visto sul modello 730.

Il quesito aveva ad oggetto un conto corrente estero i cui interessi non trovano collocazione nel quadro D ma solo nel quadro RM del Modello Unico.

A ben vedere, tuttavia, i chiarimenti valgono anche in ipotesi di immobile nonostante il reddito ad esso connesso trovi evidenza nel quadro D.

La risposta dell'Agenzia è sicuramente volta a semplificare gli adempimenti dei CAF in quanto potrebbe risultare difficile rincorrere il contribuente per indurlo alla presentazione del quadro RW.

Peraltro, anche nei casi dove l'investimento estero emerge nel quadro D (immobili detenuti all'estero) il contribuente potrebbe essere comunque esonerato dalla compilazione del quadro RW in quanto potrebbe instaurare con una fiduciaria un rapporto di mandato a gestire.

### **Immobili detenuti in Italia da soggetti non residenti**

Per completezza si segnala anche il caso dell'immobile detenuto in Italia da soggetti non residenti.

L'art. 23, co. 1, lett. a) del tuir annovera tra i redditi che i non residenti producono in Italia anche i redditi fondiari ossia i redditi da terreni e fabbricati situati in Italia.

La successiva lett. f) considera prodotti in Italia anche i redditi diversi derivanti da beni che si trovano nel nostro Stato.

Pertanto saranno tassati in Italia sia i redditi connessi alla detenzione di un immobile, sia le plusvalenze che derivano dalla loro alienazione.

I redditi prodotti in Italia da persone fisiche non residenti nel nostro paese saranno tassati secondo le disposizioni previste per le diverse categorie di reddito (redditi fondiari, redditi di capitale, redditi diversi eccetera).

Ciò significa quindi che:

- i canoni di locazione sono tassati in linea generale limitatamente al 95% del loro ammontare;
- la rivendita di un fabbricato posseduto per un periodo maggiore di 5 anni non genera una plusvalenza tassabile art. 67.

Le disposizioni convenzionali non prevedono una disciplina di maggior favore in quanto non escludono la tassazione in Italia. L'art. 6 del modello Ocse prevede che i redditi ricavati da un non residente da beni immobili situati in Italia sono comunque imponibili nel nostro paese.

L'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011 stabilisce che «in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito

fondario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime» (regime della cedolare secca).

Inoltre, come detto, non possono beneficiare del regime di tassazione i contratti di locazione di immobili situati all'estero, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art. 67, co. 1, lett. f) del Tuir e non dei redditi fondiari.

Alla luce delle considerazioni proposte si ritiene che i non residenti che detengono un immobile in Italia affittato, realizzando un reddito fondiario, possano beneficiare del regime in esame.

### La disposizione convenzionale

E' opportuno evidenziare anche il regime convenzionale relativo alla tassazione dei redditi immobiliari. Si riporta, di seguito, l'art. 6 del Modello di Convenzione OCSE del 2014.

ARTICLE 6 - INCOME FROM IMMOVABLE PROPERTY	
1	Income derived by a resident of a Contracting State from immovable property (including income from agriculture or forestry) situated in the other Contracting State may be taxed in that other State.
2	The term "immovable property" shall have the meaning which it has under the law of the Contracting State in which the property in question is situated. The term shall in any case include property accessory to immovable property, livestock and equipment used in agriculture and forestry, rights to which the provisions of general law respecting landed property apply, usufruct of immovable property and rights to variable or fixed payments as consideration for the working of, or the right to work, mineral deposits, sources and other natural resources; ships, boats and aircraft shall not be regarded as immovable property.
3	The provisions of paragraph 1 shall apply to income derived from the direct use, letting, or use in any other form of immovable property.
4	The provisions of paragraphs 1 and 3 shall also apply to the income

from immovable property of an enterprise.

Come emerge dal par. 1, il reddito che un residente italiano ritrae dagli immobili collocati nell'altro Paese contraente è tassato in tale Paese.

Ciò, tuttavia, non esclude la tassazione anche in Italia in quanto manca l'avverbio "soltanto".

Di fatto, il regime previsto dal Modello OCSE sul quale si adagiano tutte le convenzioni stipulate dall'Italia, non contempla un regime più favorevole rispetto a quello previsto dalla disciplina domestica.

In sostanza, il reddito sarà tassato in entrambi i Paesi ma l'Italia, in qualità di Paese di residenza del soggetto, concederà un credito a fronte delle imposte pagate all'estero<sup>3</sup>.

E' interessante rilevare come in base al par. 2 la definizione di immobile sia quella vigente nel Paese in cui il predetto immobile si trova e non anche quella presente nella legislazione del Paese di residenza del soggetto proprietario.

Dal par. 3, infine, desumiamo che l'art. 6 è relativo ai redditi generati dagli immobili e non anche alle plusvalenze che sono invece gestite nell'art. 13.

### **Il credito di imposta nella dichiarazione**

Nel Modello Unico il credito di imposta viene scomputato nel quadro CE.

Il credito è recuperabile anche attraverso il 730. In questo caso deve essere compilato il rigo G4.

Tuttavia, rispetto al modello unico che viene presentato entro il 30 settembre, il 730 riduce la possibilità di recuperare il credito per le imposte estere in quanto l'invio avviene entro il 7 luglio per cui è meno probabile che il pagamento a titolo definitivo sia già avvenuto.

Peraltro, nel modello 730 non trova spazio l'aggiornamento dell'art. 165 operato dal D.Lgs. 147/2015.

In particolare, è stata estesa ai soggetti IRPEF la facoltà di anticipare il recupero del credito estero per competenza e la possibilità di utilizzare,

<sup>3</sup> Il punto 6 del Commentario all'art. 23 chiarisce che "The words 'shall be taxable only' in a Contracting State preclude the other Contracting State from taxing, thus double taxation is avoided. The State to which the exclusive right to tax is given is normally the State of which the taxpayer is a resident within the meaning of Article 4, that is State R, but in four Articles<sup>1</sup> the exclusive right may be given to the other Contracting State (S) of which the taxpayer is not a resident within the meaning of Article 4".

entro determinati limiti,  
l'eventuale eccedenza d'imposta

estera.

Il modello UNICO 2016 PF tiene conto della novella ed ha trasbordato la determinazione del credito d'imposta estero dal vecchio quadro CR al quadro CE che era invece in passato destinato ai soggetti che avevano solo reddito di impresa.

Lo scarno quadro G del modello 730/2016 non è però in grado accogliere queste novità.

13 maggio 2016

Ennio Vial e Vita Pozzi