

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***La R.M. 75/E spiega la base imponibile Ivie sugli immobili esteri***

di Giovanni Valcarenghi

Con la [risoluzione 75/E](#) di ieri, l'Agenzia delle entrate ha indicato le **corrette regole di quantificazione del valore degli immobili esteri ai fini del pagamento dell'IVIE**; in particolare, si è analizzata la casistica del fabbricato ubicato nel **Regno Unito** e detenuto in forza del **diritto di "leasehold"**.

In particolare, la casistica rappresentata nell'interpello atteneva il caso di una **persona fisica**, titolare di un diritto di possesso di tipo *"leasehold"* di un appartamento sito nel Regno Unito, a Londra, e per il quale è tenuto al pagamento dell'imposta sul valore degli immobili all'estero.

Come precisato nella [circolare n. 28/E del 2 luglio 2012](#), i proprietari di immobili siti nel Regno Unito devono fare riferimento, ai fini della determinazione della base imponibile dell'IVIE, al **valore catastale** dell'immobile utilizzato ai fini dell'assolvimento della **Council tax**. Tuttavia, l'istante osserva che quest'ultima imposta viene calcolata in funzione della fascia di valore attribuita all'immobile e non si basa su un valore puntuale. Per tale motivo, si propone di utilizzare il **valore medio della fascia di valore** attribuita all'unità immobiliare.

L'Agenzia, innanzitutto rammenta che, con riferimento agli **immobili situati in Paesi di common law**, è stato chiarito che:

- 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), piuttosto che i titolari della proprietà fondiaria assoluta c.d. *"freehold"*;
- l'IVIE per gli immobili ubicati nel Regno Unito deve essere calcolata prendendo in considerazione il valore dell'immobile come determinato ai fini dell'applicazione della *Council Tax* (si tratta dell'imposta municipale sulle abitazioni introdotta dal *Local Government Finance Act 1992*). Questa imposta, infatti, per il caso di fabbricati ubicati nei Paesi dell'Unione Europea, rappresenta un parametro di riferimento in quanto basata su una determinazione di tipo catastale;
- la medesima *Council tax* non può, però, essere scomputata dall'IVIE, in quanto 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 consiglio comunale;
- ai fini della *Council tax* il contribuente riceve 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.

Tale ultima indicazione è funzionale alla risposta al quesito avanzato dal contribuente. Infatti, agli immobili è 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).

Preso atto di questa situazione, considerato che 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, l'Agenzia condivide la soluzione prospettata dall'istante che propone di adottare come base imponibile dell'IVIE il **valore medio della fascia attribuita al proprio immobile per la *Council tax***.

Tutto bene, dunque, ai fini della fattispecie esaminata; tutto male, invece, per quanto attiene una **considerazione di natura generale** che non possiamo non proporre in questo commento: riscontriamo, come al solito, che prima si fanno le norme, e poi si cerca di comprendere come applicarle.

Al di là del caso specifico, che può certamente essere particolare, non si comprende come mai non si sia fatto, a livello ufficiale (vuoi che sia l'Agenzia, vuoi che sia il Ministero), una **rassegna della varie casistiche possibili**, con l'indicazione delle peculiarità delle singole fattispecie. Solo in tal modo, si metterebbe davvero il contribuente nella posizione di poter versare correttamente i tributi dovuti e, magari, ci si potrebbe rendere conto, analizzando la realtà e non la finzione, della esistenza di problematiche reali che meriterebbero l'emanazione di precisazioni normative o interpretazioni di prassi. Invece si resta immobili e si attende il singolo quesito per evitare di sbilanciarsi.

Anche questo approccio meriterebbe di essere variato per rendere davvero **trasparente** il rapporto tra Amministrazione e contribuente.