

DICHIARAZIONI

Immobili esteri in Unico 2014

di **Nicola Fasano**

La proprietà o il possesso di diritti reali su **immobili all'estero** da parte di persone fisiche fiscalmente residenti in Italia genera **una serie di adempimenti dichiarativi** ai fini reddituali, patrimoniali e di monitoraggio fiscale.

Per quanto concerne il profilo delle imposte sui redditi, valgono le disposizioni dell'art. 70 Tuir, come poi **dettagliate dalle istruzioni** alla dichiarazione.

Se **l'immobile non è locato**, a partire già dal 2012 (anno di entrata in vigore "a regime" dell'IVIE) **non vi è più l'obbligo di dichiarare** l'eventuale reddito "figurativo" prodotto dall'immobile all'estero (come avviene per esempio in Svizzera) **in RL12**, poiché il reddito dell'immobile tenuto a disposizione è **assorbito dalla eventuale IVIE dovuta**. Non si pone dunque il problema di recuperare eventuali imposte estere assolte in via definitiva.

Qualora, invece, **l'immobile sia locato** si devono distinguere due ipotesi:

1. La prima, più diffusa, in cui l'immobile è potenzialmente tassabile all'estero. In sostanza si tratta del caso in cui, in via di principio, **il reddito di locazione è soggetto a tassazione nel Paese estero**. In tal caso in RL 12 dovrà indicarsi il medesimo importo soggetto a tassazione all'estero. Va evidenziato, peraltro, che in diversi Paesi, in particolare quelli anglosassoni, il reddito da locazione **viene spesso azzerato o quasi** grazie ad una serie di deduzioni e/o riduzioni concesse al contribuente a fronte di determinate spese (ristrutturazione, interessi sul mutuo per l'acquisto ecc.). In tal caso, dovrà essere dichiarato **l'ammontare dei canoni al netto delle spese riconosciute in abbattimento dalla legislazione estera**, come confermato anche da una risposta a interpello resa qualche tempo fa dalla DRE Lombardia.
2. La seconda ipotesi è quella in cui **il canone di locazione non è soggetto a tassazione** (neanche in via potenziale) all'estero. In tal caso in RL12 del Modello Unico dovrà essere riportato **l'ammontare del canone ridotto del 15% a titolo di spese forfettarie** (nessun adeguamento, è stato previsto dal nostro legislatore rispetto alla riduzione al 5% dell'abbattimento forfettario previsto per gli immobili "italiani" locati in via ordinaria).

Nella **prima ipotesi**, peraltro, dovrà essere calcolato, secondo quanto previsto dall'art. 165 Tuir, anche il **credito di imposta** per le imposte pagate all'estero in via definitiva, da esporre nel

quadro CR, avendo cura di verificare che, se previsto dalla normativa estera, sia arrivato entro il termine di presentazione della dichiarazione, il c.d. "tax assesment" ossia una sorta di **"liquidazione" finale operata da parte dell'amministrazione finanziaria estera** e comunicata al contribuente con apposita missiva, senza della quale l'imposta estera non può dirsi "definitiva".

Superato il primo step, quello reddituale, si deve passare poi alla **compilazione del quadro RW**, ove l'immobile, a prescindere dal fatto che abbia o meno prodotto reddito, dovrà essere **valorizzato facendo riferimento, a partire da quest'anno, alle regole IVIE** che si applicano tanto ai fini del calcolo della mini-patrimoniale (da liquidarsi in RW e non più in RM), tanto ai fini del monitoraggio fiscale.

Pertanto, seguendo i chiarimenti della [circolare n. 28/E/2012](#), se l'immobile è ubicato in un **Paese UE o dello Spazio economico europeo rileva**, in linea di massima, il **"valore catastale"**, se presente, utilizzato ai fini delle imposte patrimoniali nel Paese estero. **In mancanza** (come nel caso della Francia) il contribuente ha due possibilità e potrà optare per quella più conveniente: o prende come riferimento il **costo di acquisto** oppure **moltiplicando la "rendita" estera per i coefficienti** previsti ai fini IMU (così per gli immobili abitativi si applica il coefficiente di 160).

Al di fuori dei suddetti Paese europei si deve fare riferimento al costo di acquisto e solo in assenza di questo al **valore di mercato**. In caso di **donazione o successione** del bene deve farsi riferimento in prima battuta al valore indicato nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione, in alternativa si dovrà utilizzare il costo di acquisto o di costruzione sostenuto dal *de cuius* o dal donante come risulta dalla relativa documentazione.

L'imposta non è dovuta se l'importo lordo complessivo non è superiore a 200 euro.

Spetta, inoltre, il **credito di imposta per eventuali imposte estere patrimoniali** pagate a titolo definitivo (per i Paesi UE e SEE si può fare riferimento alla tabella riportata nella circolare 28/E/2012).

L'imposta è fissata nella misura dello 0,76% del valore di riferimento ed è rapportata alla quota e al periodo (in mesi) di possesso, mutuando le regole di carattere generale previste ai fini IMU.

Un trattamento agevolato spetta per l'immobile che rappresenta **l'abitazione principale** del contribuente, concetto mai chiarito dall'amministrazione finanziaria. Dovrebbe trattarsi, per esempio, del soggetto che ha la proprietà o un diritto reale sull'immobile estero dimorandovi abitualmente e vi ha la residenza anagrafica, pur essendo rimasto fiscalmente residente in Italia (e che dovrebbe quindi non godere dell'agevolazione ai fini IMU).

In tal caso l'aliquota di imposta è pari allo 0,40% e spetta la **detrazione massima di 200 euro, maggiorata di 50 euro per ciascun figlio** di età non superiore a 26 anni purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non

può superare l'importo massimo di 400 euro.

Da notare che, a partire da quest'anno, dovranno essere inseriti in RW i **codici fiscali degli altri soggetti** che a qualsiasi titolo sono tenuti alla compilazione del quadro nella propria dichiarazione dei redditi (comproprietari, nudi proprietari e usufruttuari ecc.).

Se non altro, quanto meno nei casi di detenzione diretta, a partire da quest'anno, **compilando l'RW ai fini dell'IVIE si assolve anche l'obbligo di monitoraggio fiscale**. Per gli immobili, peraltro, valore iniziale e valore finale da inserire in RW, in linea di massima, coincidono (salvo oscillazioni dovute al diverso cambio mensile).

