

IMPOSTE SUL REDDITO

La tassazione degli immobili all'estero

di **Sandro Cerato**

In base all'art.3 del T.U.I.R. **l'imposta sui redditi** delle persone fisiche si applica sul reddito complessivo che, per i soggetti residenti, è costituito da tutti i **redditi ovunque percepiti** (c.d. principio del *worldwide income taxation*) mentre per i soggetti non residenti è costituito dai redditi prodotti in Italia. Da ciò consegue che la persona fisica residente in Italia viene tassato anche sui **redditi conseguiti dagli immobili situati all'estero**. Al contrario, per le **persone fisiche non residenti**, vige il principio della tassazione dei soli redditi prodotti nel territorio dello Stato, come definiti dall'art. 23 del TUIR. Per quanto riguarda i criteri da utilizzare per la verifica della residenza fiscale in Italia delle persone fisiche, si fa riferimento all'art. 2 del TUIR, secondo cui sono tali coloro che per maggior parte del periodo d'imposta sono iscritti all'anagrafe della popolazione residente, ovvero hanno nel territorio dello Stato il domicilio o la residenza. Si ricorda che tali criteri sono tra di loro alternativi, e devono verificarsi per la maggior parte del periodo d'imposta.

Al fine di ridurre i possibili fenomeni di **doppia imposizione economica**, l'Italia ha stipulato con altri Paesi una fitta rete di **convenzioni internazionali**. I trattati stipulati dall'Italia si ispirano al modello di convenzione elaborato dall'OCSE. L'art. 6 del modello OCSE, in particolare, dispone che i **redditi** derivanti da beni **immobili** sono **tassati** nello Stato in cui sono **ubicati** detti immobili. La Convenzione non prevede un sistema di tassazione più favorevole rispetto a quello previsto dalla norma interna in quanto in base al citato art. 6 gli immobili risultano tassati sia in Italia sia nel paese in cui si trovano. Il **commentario** al modello Ocse ha infatti precisato che se la convenzione avesse inteso riservare la tassazione ad un solo Stato lo avrebbe precisato espressamente usando la locuzione "sarà tassabile soltanto" in tale stato.

Al fine di limitare la doppia imposizione economica le Convenzioni internazionali e la stessa normativa interna (art.165 del T.U.I.R.) prevedono la concessione di un **credito** a fronte delle imposte pagate all'estero. Ai sensi dell'art.70, co. 2, del T.U.I.R. il **regime di tassazione degli immobili locati all'estero** varia a seconda che:

- i canoni di locazione siano tassati nello stato estero;
- i canoni di locazione non siano tassati nello stato estero.

Nel primo caso il reddito imponibile in I

talia risulta pari all'ammontare netto risultante dalla **valutazione effettuata nello stato estero** per il corrispondente periodo di imposta o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano.

Nel secondo caso, invece, i redditi dei fabbricati non soggetti ad imposte sui redditi nello stato estero concorrono a formare il reddito imponibile in Italia per **l'ammontare percepito** nel periodo di imposta **ridotto del 15%**.

In base a quanto disposto dall'art.70 del T.U.I.R., analogamente a quanto avviene per gli immobili locati soggetti ad imposizione nello stato estero, il reddito imponibile in Italia è pari **all'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero** per il corrispondente periodo di imposta o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano.

Pertanto, se gli immobili tenuti a disposizione sono **soggetti a tassazione nello stato estero** il contribuente dovrà dichiarare nel modello Unico l'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello stato estero, mentre gli immobili tenuti a disposizione che **non sono soggetti a tassazione nello stato estero non** producono materia **imponibile nemmeno in Italia**.

Per completezza, si segnala che gli immobili detenuti all'estero devono anche essere indicati nel quadro RW ai fini della disciplina del monitoraggio fiscale, nonché per la liquidazione dell'imposta patrimoniale (IVIE).