

DICHIARAZIONI

Tassazione degli immobili esteri e il quadro RL dell'Unico PF

di Luca Mambrin

Ai sensi dell'art. 70 comma 2 del Tuir i **redditi di terreni e fabbricati situati all'estero**:

- dovranno concorrere alla formazione del **reddito complessivo** per un importo pari **all'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuate nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta**; se nello Stato estero gli immobili sono tassati mediante applicazione di tariffe d'estimo o in base a criteri similari, va indicato l'ammontare netto assoggettato ad imposta sui redditi nello Stato estero per l'anno 2014, ridotto delle spese ivi riconosciute. Nel caso in cui il periodo di imposta estero non coincida con quello italiano, bisogna far riferimento al periodo d'imposizione estero che scade nel corso del 2014;
- dovranno concorrere alla formazione **del reddito complessivo** per l'ammontare **percepito** nel periodo d'imposta ridotto del **15% a titolo di deduzione forfetaria** delle spese nel caso di fabbricati **non soggetti ad imposta nello Stato estero di ubicazione**.

L'art. 19 comma 15-ter del D.L. 209/2011 ha disposto la **non imponibilità Irpef** per gli immobili situati all'estero **adibiti ad abitazione principale** dai soggetti residenti nel territorio dello Stato e **degli immobili non locati per i quali è dovuta l'Ivie**; in sostanza come precisato anche nella C.M. n. 13/E/2013 **l'effetto sostitutivo Imu – Irpef relativo ai fabbricati non locati situati nel territorio dello stato opera anche per i fabbricati situati all'estero**. Tali immobili **non dovranno pertanto essere assoggettati ad Irpef**; se lo Stato estero prevede una tassazione per detti immobili il **relativo reddito**, come vedremo in seguito, dovrà comunque essere indicato nel quadro RL del modello unico PF ma **non dovrà concorrere alla formazione del reddito complessivo**.

Si ricorda tuttavia che i contribuenti che **detengono immobili all'estero** saranno comunque tenuti alla **compilazione del quadro RW al fine di liquidare l'Ivie eventualmente dovuta**.

Nel rigo **RL12 del modello Unico PF2015** devono essere indicati i redditi di terreni e fabbricati situati all'estero, riportando **l'ammontare netto assoggettato ad imposta sui redditi** nello Stato estero per il 2014 o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo d'imposta estero che scade nel corso di quello italiano; le stesse istruzioni ricordano che nel caso in cui nello Stato estero **l'immobile non è assoggettabile ad imposizione**, quest'ultimo **non deve essere dichiarato**, a condizione che il contribuente non abbia **percepito alcun reddito**.

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	Redditi di beni immobili situati all'estero	2	,00
		,00	Redditi sui quali non è stata applicata ritenuta	3	,00

Analizziamo le varie situazioni che si possono presentare:

- 1. immobile estero tenuto a disposizione non assoggettato ad imposizione nello Stato estero:** tale immobile **non dovrà essere assoggettato a tassazione in Italia**. Va compilato esclusivamente il quadro RW ai fini degli obblighi del monitoraggio fiscale e al fine di liquare l'Ivie ma **non il quadro RL** del modello Unico PF;
- 2. immobile estero tenuto a disposizione e assoggettato a tassazione nello Stato estero** mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo o criteri similari: oltre alla compilazione del quadro RW, il **reddito dell'immobile** (pari alla valutazione effettuata nello stato estero ridotto delle spese eventualmente riconosciute) **dovrà essere indicato nel quadro RL del modello Unico PF**. Per le imposte pagate all'estero spetta il credito d'imposta secondo i criteri stabiliti dall'art. 165 del Tuir. Tuttavia nel caso in cui per **l'immobile sia dovuta l'Ivie**, si potrà **beneficiare dell'effetto sostitutivo Irpef – Ivie**; pertanto l'immobile non sarà soggetto ad Irpef ed **il relativo reddito dovrà essere riportato nella colonna 1 del rigo RL12 “Reddito di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'Ivie e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale”**;
- 3. immobile estero locato ma non assoggettato a tassazione all'estero:** il reddito derivante dalla locazione dell'immobile **va assoggettato a tassazione in Italia**. Il **canone di locazione percepito, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese** dovrà essere indicato **nella colonna 2 del rigo RL12**; dovrà comunque essere compilato il quadro RW e liquidata l'Ivie;
- 4. immobile estero locato e assoggettato a tassazione all'estero:** l'immobile **va tassato anche in Italia e nella colonna 2 del rigo RL12 deve essere indicato l'ammontare netto dichiarato nello Stato estero senza alcuna deduzione forfetaria delle spese**. In tal caso spetta il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero ai sensi dell'art. 165 del Tuir, fermo restando l'obbligo di compilazione del quadro RW e di liquidazione dell'Ivie.