

## FISCALITÀ INTERNAZIONALE

---

### Gli immobili esteri in RW 2016

di Nicola Fasano

Gli immobili posseduti all'estero, come oramai noto, devono essere **indicati in RW** a prescindere dal fatto che gli stessi producano o meno un reddito nel corso del periodo di imposta oggetto di dichiarazione. In caso di **nuda proprietà e usufrutto**, o altro diritto reale, che insistono sul medesimo immobile, sia il nudo proprietario che il titolare del diritto reale sono tenuti a compilare l'RW ai fini del **monitoraggio fiscale**, mentre ai fini **dell'imposta patrimoniale** (IVIE), l'unico soggetto tenuto al pagamento è **l'usufruttuario** (o titolare di altro diritto reale).

Per l'individuazione del valore da indicare ai fini del monitoraggio fiscale devono essere adottati gli **stessi criteri validi ai fini dell'IVIE**.

Pertanto, il valore dell'immobile è rappresentato dal **costo risultante dall'atto di acquisto** o dai contratti da cui risulta il costo complessivamente sostenuto per l'acquisto di diritti reali diversi dalla proprietà o, in mancanza, dal **valore di mercato** rilevabile al termine dell'anno (o del periodo di detenzione) nel luogo in cui è situato l'immobile.

Per gli immobili acquisiti per **successione o donazione**, il valore è quello dichiarato nella **dichiarazione di successione o nell'atto registrato** o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe; in mancanza, si assume il costo di acquisto o di costruzione sostenuto dal *de cuius* o dal donante come risulta dalla relativa documentazione.

Regole *ad hoc*, tuttavia, sono previste per gli immobili situati in **Paesi appartenenti all'Unione europea** o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo "trasparenti" (Islanda e Norvegia). In tal caso il valore di riferimento, in ordine rigorosamente gerarchico, è in **prima battuta** **quello catastale** o, in mancanza, il **costo risultante dall'atto di acquisto** o, in assenza, il **valore di mercato** rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Peraltro, qualora la legislazione estera preveda un valore espressivo del reddito medio ordinario e non vi siano meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione analoghi a quelli previsti dalla legislazione italiana (è il caso di Paesi come Belgio, Francia e Malta), in luogo del costo di acquisto, a **discrezione del contribuente**, può essere assunto come parametro il valore dell'immobile che risulta dall'applicazione al predetto **reddito medio ordinario dei coefficienti stabiliti ai fini IMU**. Così, per esempio, con riferimento ad una **abitazione in Francia** il contribuente può utilizzare la base imponibile della **tax fonciere** moltiplicata per 160.

In ogni caso, dall'IVIE è possibile **detrarre l'imposta patrimoniale** (equivalente alla nostra IMU)

pagata nel 2015 nel Paese estero (come per esempio l'*IBI* in Spagna, la *tax fonciere* in Francia, o la *real property tax* negli USA).

Con riferimento ai Paesi UE, un **utile riepilogo** delle imposte utilizzabili, sia ai fini della determinazione del valore catastale di riferimento (ove esistente), sia ai fini del credito di imposta scomputabile dall'IVIE, è dettato **dalla circolare 28/E/2012**.

È inoltre prevista una **franchigia di 200 euro entro cui l'imposta non è dovuta**. A tal fine si deve far riferimento all'imposta piena determinata sul valore dell'immobile, a prescindere da quote e periodo di possesso e senza tener conto dello scomputo del credito di imposta. In sostanza, sussiste una soglia di esenzione dal versamento dell'IVIE per gli immobili il cui valore complessivo **non supera 26.381 euro circa**.

Regole specifiche sono previste nel caso (piuttosto residuale) in cui l'immobile estero rappresenti **l'abitazione principale** del contribuente (in tale fattispecie si applica l'aliquota ridotta dello 0,4% in luogo di quella ordinaria pari allo 0,76% e una detrazione di 200 euro annui).

Nel caso di immobili per i quali sia stato stipulato un **contratto di amministrazione con una società fiduciaria**, quest'ultima deve applicare e versare l'imposta dovuta dal contribuente, ricevendo apposita provvista da parte dello stesso. Tale ultima fattispecie, peraltro, ricorrerà di frequente con riferimento agli **immobili oggetto di voluntary disclosure detenuti in Paesi Black list "con accordo"** (come per esempio Svizzera o Montecarlo), per i quali, al fine di massimizzare i vantaggi dell'emersione in termini di sanzioni e periodi di imposta accertabili, nel corso del 2015 sarà stato presumibilmente conferito un mandato di amministrazione alla fiduciaria italiana per realizzare il c.d. **"rimpatrio giuridico"** che comunque **non esonera il contribuente dalla compilazione dell'RW 2016** per i primi mesi dell'anno antecedenti all'assunzione dell'incarico da parte della fiduciaria italiana.

È da evidenziare, infine, che gli immobili esteri non locati assoggettati all'IVIE, **non concorrono alla formazione del reddito complessivo ai fini Irpef** anche se lo Stato estero preveda, nella sua legislazione interna, la tassazione "Irpef" dell'immobile in base a criteri di tipo catastale o simili (non si applica pertanto il disposto dell'articolo 70 comma 2 del TUIR): in tal caso si deve comunque **compilare la colonna 1 del rigo RL12** esponendo il relativo reddito estero figurativo, ma tale importo non concorre a formare il reddito complessivo del dichiarante.