

DICHIARAZIONI

RW immobili: la base imponibile dell'IVIE

di **Fabio Garrini**

La compilazione del quadro RW relativamente ai **beni immobili** si scontra con la **quantificazione dell'IVIE** dovuta su questi: si presentano infatti alcune problematiche relative tanto alla determinazione della base imponibile, quanto all'individuazione dell'imposta pagata all'estero eventualmente scomputabile.

Base imponibile

La base imponibile dell'IVIE deve, nella generalità dei casi, essere rinvenuta nel costo di **acquisto dell'immobile**, ovvero nel **costo di costruzione** se esso è stato edificato dal contribuente stesso. Quando mancano tali informazioni si deve utilizzare il **valore di mercato**, nel luogo di ubicazione, al termine del periodo d'imposta di riferimento. Per quanto riguarda 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 assenza può riferirsi al costo riconosciuto in capo al *de cuius* ovvero ancora al valore di mercato.

Quando gli immobili sono ubicati in Paesi appartenenti alla **Unione europea** o allo **Spazio Economico Europeo (SEE)** che garantiscono un adeguato scambio di informazioni (quindi Norvegia e Islanda), è possibile far riferimento al metodo **catastale**, come determinato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura reddituale o patrimoniale ovvero di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili. Sul punto la **circolare n. 28/E/2012** individua per ciascun Paese, se presente (ed in questo caso anche quale sia), l'imposta da prendere a riferimento.

Vi sono però 4 paesi per i quali occorre proporre un'osservazione ulteriore: **Francia, Belgio, Irlanda e Malta**. In tali paesi non è presente alcuna imposta che presenti una base imponibile catastale, pertanto, per la determinazione della base imponibile dell'IVIE, si deve fare riferimento al costo risultante dall'atto di acquisto e, in assenza, al valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile o, a scelta del contribuente, al **valore che si ottiene moltiplicando il reddito medio ordinario** (l'equivalente della "nostra" rendita catastale), eventualmente previsto dalle legislazioni locali, per i **coefficienti IMU** stabiliti per ciascuna categoria di immobili.

La circolare n. 28/E/2012 ricorda che il reddito medio ordinario è assunto tenendo conto di

eventuali rettifiche previste dalla legislazione locale. È il caso, ad esempio, degli immobili siti in Francia, laddove il valore locativo catastale presunto è abbattuto del 50% ai fini dell'applicazione della **tax foncière**.

Imposta patrimoniale

Una volta determinata l'imposta teoricamente dovuta, per calcolare l'importo da versare è possibile portare a **scomputo**, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'importo dell'eventuale **imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento** nello Stato estero in cui è situato l'immobile e ad esso relativa.

Con riferimento agli immobili detenuti in Europa, la medesima circolare n. 28/E/2012 individua (ove vi siano) le imposte di natura patrimoniale che danno diritto allo scomputo dall'IVIE. Da notare che, lo scomputo è però previsto **anche per i paesi diversi da quelli UE e SEE**. Sul punto la circolare individua, a titolo esemplificativo, quale imposta può essere scomputata per gli immobili situati negli Stati Uniti, Argentina, Svizzera e Russia.

Il credito d'imposta utilizzabile in abbattimento dell'IVIE non può, in ogni caso, superare l'imposta dovuta in Italia.

Da notare che per gli immobili ubicati in un Paese appartenente all'UE o aderente allo Spazio economico europeo che garantisce un adeguato scambio di informazioni, è possibile detrarre anche l'eventuale **eccedenza d'imposta reddituale gravante sull'immobile**, non utilizzata come credito IRPEF ai sensi dell'articolo 165 TUIR. Calcolo che comunque si dimostra tutt'altro che agevole.