

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

La base imponibile IVIE

di Dottryna



A decorrere dal periodo d'imposta 2011, è stata introdotta nel nostro ordinamento l'**IVIE** che è dovuta sul valore degli immobili situati all'estero detenuti a titolo di proprietà o di altro diritto reale dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso essi siano destinati.

Al fine di approfondire i diversi aspetti del tributo, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione **“Fiscalità internazionale”**, una apposita *Scheda di studio*.

Il presente contributo individua le regole per determinare la base imponibile dell'imposta.

L'**IVIE** è dovuta nella **misura dello 0,76%** in proporzione alla **quota di titolarità** del **diritto di proprietà o altro diritto reale** e ai **mesi dell'anno** nei quali si è protratto tale diritto. La **base imponibile** coincide con il **valore dell'immobile** che è costituito, nella generalità dei casi, 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.

Nel caso si debbano valorizzare i **diritti reali diversi dalla proprietà** quali, ad esempio, l'usufrutto, e questi non siano rilevabili da un contratto, si assumeranno secondo i **criteri** dettati dalla legislazione del **Paese in cui l'immobile è situato**.

Qualora l'immobile sia stato **costruito**, si fa riferimento al **costo di costruzione** sostenuto dal proprietario e risultante dalla relativa documentazione. In mancanza, si assume il **valore di mercato** rilevabile al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui è situato l'immobile, sulla base della media dei valori risultanti dai listini elaborati da organismi, enti o società operanti nel settore immobiliare locale.

Qualora l'immobile **non sia più posseduto alla data del 31 dicembre** dell'anno si deve fare riferimento al **valore dell'immobile rilevato al termine del periodo di detenzione**.

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 mancanza, si assume il **costo di acquisto o di costruzione** sostenuto dal *de cuius* o dal donante come risultante dalla relativa documentazione; in assenza anche di tale documentazione, si assume il **valore di mercato** come sopra determinato.

Per gli immobili situati in Paesi appartenenti **all'Unione europea** o in Paesi aderenti allo **Spazio economico europeo (SEE)** che garantiscono un **adeguato scambio di informazioni**, il valore da utilizzare al fine della determinazione dell'IVIE è prioritariamente quello **catastale**. Tale valore viene **determinato e rivalutato 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, anche se gli immobili sono pervenuti per successione o donazione.

Se ad uno stesso immobile sono attribuibili **diversi valori catastali** ai fini delle imposte reddituali e delle imposte patrimoniali, **deve essere preso** in considerazione il **valore catastale utilizzabile ai fini delle imposte patrimoniali**, comprese quelle di competenza di enti locali e territoriali.

Non è utilizzabile, invece, un valore che esprima il **reddito medio ordinario dell'immobile**, a meno che la legislazione locale non preveda **l'applicazione di meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione** analoghi a quelli previsti dalla legislazione italiana, idonei a consentire la determinazione del valore catastale dell'immobile. In mancanza del valore catastale come sopra definito, 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.

Per evitare disparità di trattamento tra contribuenti che hanno **acquisito l'immobile in epoche diverse**, 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, può essere assunto come **base imponibile** dell'IVIE il **valore dell'immobile** che risulta dall'applicazione al predetto reddito medio ordinario dei **coefficienti stabiliti ai fini dell'IMU**. In questa ipotesi, il **reddito medio ordinario** è assunto tenendo conto di **eventuali rettifiche** previste dalla **legge locale**.

Pertanto, a seconda della legislazione del Paese europeo in cui è stabilito l'immobile, potremmo avere come **base imponibile IVIE**:

- il **valore catastale** dell'immobile utilizzato ai fini dell'assolvimento delle **imposte locali** aventi natura similare all'IVIE, oppure, in assenza;
- il **costo risultante dall'atto di acquisto**, in assenza, il **valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile** o, a scelta del contribuente, il **valore che si ottiene moltiplicando il reddito medio ordinario**, eventualmente previsto dalle legislazioni locali, per i **coefficienti IMU**.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)