

IMPOSTE SUL REDDITO

L'Irpef sugli immobili detenuti all'estero

di Dottryna

L'articolo 67 del Tuir contiene l'elencazione analitica e tassativa degli altri redditi diversi, ossia dei redditi diversi al netto di quelli derivanti dalla cessione di immobili e partecipazioni societarie.

Al fine di approfondire gli aspetti della materia, è stata pubblicata in Dottryna, nella sezione "Imposte dirette", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo individua le regole di tassazione ai fini dell'Irpef degli immobili detenuti all'estero.

Ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lettera f\), Tuir](#), gli immobili detenuti all'estero producono un **reddito diverso**. La collocazione tra i redditi diversi deriva dalla circostanza che essi non possono essere tassati per il loro **reddito catastale** in quanto i redditi fondiari hanno a oggetto solamente immobili situati nel territorio dello Stato.

Gli immobili esteri diventano rilevanti anche qualora ricorrono le ipotesi di conseguimento di **plusvalenze** derivanti dalla loro cessione; infatti, l'[articolo 67, comma 1, lettera b\) Tuir](#) non dispone che la plusvalenza sia imponibile nel solo caso di immobile situato in Italia.

Appare indispensabile distinguere le seguenti due ipotesi:

- gli **immobili a disposizione**, che **non sono mai tassati in Italia** in quanto sugli stessi si paga l'IVIE (nel caso in cui non si applicasse l'IVIE, il reddito andrebbe tassato solo se nel paese estero vi fosse un reddito catastale prodotto dal bene);
- gli **immobili locati**, che **sono sempre tassati in Italia**, potendo variare la misura della base imponibile.

L'[articolo 70, comma 2 del Tuir](#) stabilisce che i redditi degli immobili esteri si determinano in funzione dell'ammontare netto che **risulta dalla valutazione che ne è effettuata nello Stato estero, e ciò per il corrispondente periodo d'imposta**.

Se il **periodo d'imposta estero non coincide con quello italiano**, si deve fare riferimento al

periodo d'imposizione estero che scade nel corso di quello italiano.

In sostanza, in caso di coincidenza tra i periodi d'imposta, per l'anno "N" va dichiarato il reddito prodotto in tutto il medesimo anno N nello stato estero.

Se il periodo d'imposta estero non dovesse coincidere con l'anno solare perché, ad esempio, va **dal 1° luglio al 30 giugno** dell'anno successivo, per l'anno N si dovrà **dichiarare il reddito prodotto nel periodo che va dal 1° luglio dell'anno N-1 al 30 giugno dell'anno N.**

Resta inteso che, nel caso di tassazione dell'immobile nel Paese estero, ai sensi dell'[articolo 165 Tuir](#), al contribuente spetterà **un credito d'imposta**.

Da un punto di vista dichiarativo, il possesso di un immobile all'estero **locato** potrà originare i seguenti comportamenti:

- se quanto **percepito è assoggettato ad imposizione all'estero**, dovrà essere **dichiarato l'ammontare esatto del reddito tassato all'estero** (quindi, considerando valide anche tutte le deduzioni previste dalla normativa straniera) e spetterà il credito di imposta;
- se quanto percepito **non è soggetto ad imposizione all'estero**, in dichiarazione si dovrà indicare il **canone ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese**.



*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 >