

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

Il trattamento convenzionale degli immobili

di Dottryna



Le regole di tassazione degli immobili sono previste sia dalle disposizioni domestiche sia dai trattati internazionali contro la doppia imposizione sui redditi e variano sulla base del fatto che la detenzione del bene sia riconducibile a soggetti residenti in Italia, oppure a soggetti residenti all'estero che detengono immobili sul territorio dello Stato italiano.

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

Il presente contributo si occupa del trattamento convenzionale degli immobili.

Le **Convenzioni internazionali** per evitare le doppie imposizioni sui redditi sono **accordi bilaterali** stipulati tra i vari Stati per **regolare, reciprocamente, l'esercizio della potestà impositiva** con il precipuo scopo di **eliminare fenomeni di doppia imposizione** sui redditi e/o sul patrimonio gravanti sui soggetti economici residenti nei vari **Paesi nel mondo**.

Le Convenzioni internazionali hanno la finalità di evitare **tassazioni non conformi** rispetto a quanto stabilito nei singoli accordi, nonché di prevenire **l'evasione e l'elusione fiscale** utilizzando, a tal fine, anche le disposizioni previste in tema di **cooperazione amministrativa e scambio di informazioni**.

Le Convenzioni si applicano a **tutte le imposte sul reddito complessivo o sul capitale complessivo, su elementi del reddito o del capitale comprese le imposte sugli utili derivanti dall'alienazione di beni mobili o immobili, le imposte sull'ammontare dei salari corrisposti dalle imprese, nonché le imposte sulle plusvalenze, prelevate dallo Stato, da Stati federati o da enti territoriali minori**.

Gli **accordi bilaterali** stabiliscono come **deve essere ripartito il potere impositivo** fra i due Stati contraenti, regolamentando il trattamento fiscale delle singole categorie di reddito, ivi compresi i **redditi di natura immobiliare**.

A seconda delle tipologie reddituali interessate è prevista:

- la possibilità che **entrambi gli Stati** prelevino un'imposta sullo stesso reddito (c.d. **"tassazione concorrente"**);
- oppure
- una **tassazione esclusiva** da parte di un singolo Stato.

Le **norme internazionali** previste in tema di **redditi immobiliari** (articolo 6 del modello Ocse di Convenzione), in linea di principio prevedono che i redditi che un residente di uno Stato contraente **ritrae da beni immobili** (compresi i redditi delle attività agricole o forestali) situati nell'altro Stato contraente, **sono imponibili in detto altro Stato**.

Quindi, i redditi derivanti dalla detenzione di beni immobili risulterebbero imponibili (**anche**) nello Stato in cui **sono situati i beni**.

L'espressione "**beni immobili**" ha il significato che ad essa attribuisce il diritto dello Stato contraente in cui i **beni stessi sono situati**.

L'espressione comprende in ogni caso gli accessori, le scorte morte o vive delle attività agricole e forestali, nonché i diritti ai quali si applicano le disposizioni del diritto privato riguardanti la **proprietà fondiaria**.

Si considerano altresì "**beni immobili**" l'usufrutto dei beni immobili e i diritti relativi a canoni, variabili o fissi, per lo sfruttamento o la concessione dello sfruttamento di giacimenti minerari, sorgenti ed altre risorse naturali. Le **navi, i battelli e gli aeromobili non sono considerati beni immobili**.

Le regole di tassazione dei beni immobili si applicano:

- ai **redditi derivanti dalla utilizzazione diretta**, dalla **locazione o dall'affitto**, nonché da **ogni altra forma di utilizzazione di beni immobili**;
- ai **redditi derivanti dai beni immobili** di un'impresa nonché ai **redditi dei beni immobili utilizzati per l'esercizio di una professione indipendente**.

L'articolo 6 del modello Ocse di convenzione prevede generalmente la tassazione del reddito immobiliare nello Stato della fonte (**luogo dove è situato l'immobile**), senza tuttavia **escludere tassativamente** che la tassazione **possa anche avvenire nello Stato di residenza del soggetto perceptor**.

Quindi, come accennato, si può realizzare anche una **tassazione concorrente** tra i vari Stati (quello della fonte ossia quello della residenza).

È prevista una potenziale **“tassazione concorrente”** tra Stati anche nei casi di **una plusvalenza** derivante dalla **cessione del bene immobile**.

Infatti, gli utili che un residente di uno Stato contraente ritrae dall'**alienazione di beni immobili** previsti all'articolo 6 e situati nell'altro Stato contraente, **sono imponibili in detto altro Stato**.

Anche in tale circostanza, la convenzione non esclude specificatamente che la tassazione possa anche avvenire nello Stato di residenza del soggetto percettore, che ha realizzato la plusvalenza. Quindi, si può realizzare una **tassazione concorrente** tra i vari Stati (fonte/residenza).

Seminario di specializzazione

LA STABILE ORGANIZZAZIONE: RECENTE EVOLUZIONE DELLA DISCIPLINA NAZIONALE ED INTERNAZIONALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)