

CIRCOLARE N. 33/2012

Pordenone, 12 luglio 2012

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

**Oggetto: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN MATERIA DI IMPOSTA  
SUL VALORE DI IMMOBILI ESTERI (IVIE)**

Con pochi giorni di anticipo rispetto alla scadenza, l'Agenzia delle Entrate ha diramato la C.M. n.28/E del 2 luglio scorso, che contiene i chiarimenti in tema di imposta sul valore degli immobili all'estero (Ivie) e sul valore delle attività finanziarie sempre detenute all'estero (Ivafe). L'imposta è stata istituita D.L. n.201/11 (art.19), poi modificato dal D.L. n.16/12, e si applica già con riferimento al periodo d'imposta 2011. L'Ivie, in alcune aree, mostra alcune analogie con l'Imu, che si accentuano dopo il varo della circolare. Si ricorda inoltre che l'applicazione dell'Ivie trova indicazioni anche nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 5 giugno 2012.

**Soggetti passivi e immobili oggetto di imposizione**

L'Ivie è dovuta dalle sole persone fisiche che si possono considerare residenti in Italia, indipendentemente da cittadinanza o nazionalità. La residenza si considera in Italia se, per la maggior parte dell'anno, cioè almeno 183 giorni – 184 se anno bisestile – il soggetto è iscritto nell'anagrafe di un Comune italiano, ovvero per un tale periodo minimo ha il domicilio o la residenza in Italia ai sensi del codice civile. Si considerano residenti anche i soggetti che si sono trasferiti in uno dei Paesi compresi nella *black list* di cui al D.M. 4/5/99, salvo fornire la prova di effettiva residenza all'estero.

Gli immobili destinatari dell'imposizione sono i fabbricati di qualsiasi tipo, a qualsiasi uso destinati, le aree fabbricabili e i terreni agricoli, detenuti in base a un diritto di piena proprietà o di usufrutto (sono quindi esonerati i nudi proprietari), anche per il tramite di società fiduciarie. Le imposte sono altresì dovute se il soggetto residente in Italia è in possesso dell'immobile in base a un diritto di concessione o a un contratto di locazione finanziaria, e ciò a decorrere dalla data di stipula del contratto. Si segnala che si dovrà valutare caso per caso la situazione di detenzione dell'immobile, posto che le legislazioni dei vari Stati possono prevedere istituti non del tutto allineati a quelli italiani.

Sono interessati all'Ivie anche gli immobili emersi con i provvedimenti di scudo fiscale - per regolarizzazione o rimpatrio giuridico - ma da considerare in ogni caso situati all'estero.

Infine, la circolare dedica un passaggio alle situazioni di interposizione, vale a dire quelle in cui l'immobile è formalmente intestato a entità quali società, fondazioni o *trust*, ma la disponibilità effettiva è riconducibile a una persona fisica residente in Italia. Anche in questa circostanza la situazione dovrà essere valutata volta per volta, dovendosi considerare che, se l'interposizione è fittizia, il soggetto effettivamente chiamato al versamento dell'imposta è il *c.d. interponente*, cioè la persona fisica che ha la reale disponibilità dell'immobile.

## Base imponibile

La base imponibile su cui applicare l'Ivie è diversa a seconda che l'immobile sia situato nella Ue e in Norvegia e Islanda (Spazio Economico Europeo riferito ai paesi che assicurano scambio di informazioni), ovvero al di fuori di tale spazio, ad esempio in Cina o nelle Filippine o in Svizzera.

### ⇒ Immobili fuori See

In questi casi la base imponibile si individua prioritariamente con il **criterio del costo**, e solamente dopo con il criterio del valore di mercato, se il primo criterio è inapplicabile.

Più precisamente la base imponibile è data:

<b>Criterio del costo</b>	Costo risultante dall'atto di acquisto del diritto di proprietà ovvero di altri diritti reali quali l'usufrutto.
	Se il diritto diverso dalla proprietà non è determinabile in base al contratto, si applicano i criteri propri della legislazione del Paese in cui è situato l'immobile (con un criterio che potrebbe essere simile a quello utilizzato in Italia per determinare il valore del diritto di usufrutto e della piena proprietà ai fini dell'imposta di registro).
	Se l'immobile è stato costruito, si fa riferimento al valore desumibile dalla documentazione posta a base della determinazione del costo di costruzione.

Se il criterio del costo non è applicabile, poiché mancano o il valore di acquisto, o la documentazione di supporto, si passa al **criterio di mercato**, dato dal valore corrente al termine dell'anno, o al termine del possesso se l'immobile, ad esempio, è stato venduto in corso d'anno. In tal caso si può fare riferimento anche a valori medi elaborati da enti che operano nel locale settore immobiliare.

In caso di immobili pervenuti per successione o donazione si applica una graduazione analoga a quella vista per il criterio del costo, vale a dire:

<b>Immobili pervenuti per successione o donazione</b>	Valore indicato nella dichiarazione prodotta nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'imposta di successione o donazione
	Costo di acquisto o di costruzione sostenuto dal <i>de cuius</i> o donante
	Valore di mercato come già indicato

### ⇒ Immobili all'interno della Ue o dello See

Per gli immobili situati nell'Unione europea, in Norvegia e Islanda, la base imponibile si determina facendo prioritariamente riferimento a un **criterio catastale**, posto a base della determinazione di un'imposta patrimoniale estera, dovuta tanto allo stato quanto a enti territoriali o locali. Non può invece essere utilizzato un dato che la circolare definisce Reddito Medio Ordinario - Rmo (in sostanza un valore simile a quello che rappresenta il reddito fondiario in Italia) – a meno che questo non venga rivalutato e moltiplicato per arrivare a determinare un valore catastale (il criterio è del tutto simile a quello utilizzato per determinare la base imponibile Imu). Il criterio catastale deve essere abbandonato quando non si può individuare un dato appropriato, con la conseguenza che si tornerà ad applicare il criterio del costo e, se questo non è disponibile, il criterio del mercato. La circolare, tuttavia, rimette in gioco la possibilità di applicare un criterio catastale affermando che se, nello stato in cui l'immobile è situato, risulta determinato un Rmo, questo può essere utilizzato per determinare un valore catastale moltiplicando il predetto Rmo per i coefficienti previsti ai fini Imu, che si riportano nella seguente tabella:

Coefficienti Imu	
Coefficienti	Tipologia immobile
160	Fabbricati aventi il carattere di abitazione, castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici, alloggi tipici del Paese, magazzini e locali di deposito, nonché stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fine di lucro, tettoie chiuse o aperte
140	Collegi, convitti, case di cura e ospedali senza fine di lucro, scuole, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, laboratori per arti e mestieri, locali per esercizi sportivi senza fine di lucro
80	Uffici e studi privati
60	Alberghi e pensioni
55	Negozi e botteghe
135-110	Terreni agricoli

La circolare non indica, e servirebbe un ulteriore chiarimento, se il Rmo debba essere anche rivalutato, ad esempio con il coefficiente del 5% come accade per i fabbricati abitativi.

Più avanti è riportata una tabella, allegata alla C.M. n.28/E, che probabilmente rappresenta una parte delle indicazioni operative più utili fornite dall'Agenzia.

La tabella ha questo utilizzo:

<b>Colonna 1</b>	▶ è l'elenco dei paesi See, in altri termini quelli per i quali la base imponibile Ivie si determina tendenzialmente con criteri catastali;
<b>Colonna 2</b>	▶ sono indicate le imposte che, nello stato in cui l'immobile è situato, adoperano un valore catastale che si utilizza obbligatoriamente anche ai fini Ivie; in quattro casi la colonna non è compilata: <u>Belgio, Francia, Irlanda e Malta</u> (il che non significa che non sono dovute imposte patrimoniali, ma che il criterio di determinazione della base imponibile non avviene secondo criteri appropriati ai fini dell'Ivie); per queste ipotesi la circolare afferma che il valore degli immobili si determinerà utilizzando: 1. il costo di acquisto o, se non disponibile 2. il valore di mercato o, in ogni caso, <b>a scelta del contribuente</b> 3. il valore che si ottiene applicando al Rmo i coefficienti Imu.

Relativamente a queste quattro situazioni, il contribuente potrà utilizzare in ogni caso, quindi liberamente, il minor valore tra quelli di acquisto, di mercato o il valore *c.d. ai fini dell'Imu estera*.

In definitiva, la differenza essenziale per immobili See e immobili fuori See è che, per i secondi, non può mai essere applicato un criterio catastale o a questo assimilabile.

### Determinazione dell'imposta

Una volta determinata la base imponibile secondo uno dei criteri indicati, l'imposta si determina applicando a tale valore l'aliquota dello 0,76%. L'imposta non è dovuta se il suo importo non supera €200, al lordo di detrazioni o raggugli alla minore durata del possesso rispetto ai 12 mesi. In sostanza, sono esenti tutti gli immobili il cui valore imponibile non supera €26.381 (26.381 x 0,76% = 200,4956). L'imposta si calcola tenendo conto della quota di proprietà e del periodo di possesso (si vedano i successivi esempi).

L'importo definitivo di Ivie dovuta dipende, tuttavia, dalla possibilità di scomputare dei crediti d'imposta secondo le indicazioni che seguono:

#### ⇒ Immobili fuori See

È possibile detrarre, fino a concorrenza dell'Ivie dovuta, l'imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento; sarà necessario esaminare con attenzione la natura effettiva di imposta patrimoniale corrisposta nel paese in cui è situato l'immobile; a tal proposito la circolare indica, per alcuni paesi, tra cui Stati Uniti e Argentina, quali sono le imposte patrimoniali estere detraibili dall'Ivie;

#### ⇒ Immobili See

Anche in questo caso è molto utile la tabella allegata alla circolare che, in **colonna 3**, indica quali sono le imposte patrimoniali, pagate in uno di questi Stati, che danno diritto alla detrazione dall'Ivie; oltre all'imposta patrimoniale, che comunque deve essere detratta per prima, è possibile detrarre anche le imposte sui redditi pagate all'estero. In tal caso l'importo detraibile è quello che residua dopo avere eseguito il calcolo del credito per le imposte pagate all'estero, disciplinato dall'art.165 del Tuir. Quindi se, dall'applicazione di questo meccanismo, risulta che non tutta l'imposta sul reddito estera è scomputabile dall'Irpef, la quota residua, sempre nel limite dell'Ivie dovuta, potrà essere detratta da questa.

La liquidazione dell'Ivie richiede la compilazione del quadro RM Sez. XIV, e il versamento a saldo segue le scadenze ordinarie, tenuto conto della proroga concessa con il DPCM del 6 giugno 2012. Quindi il versamento è dovuto entro il 9 luglio 2012, ovvero dal 10 luglio al 20 agosto con maggiorazione dello 0,40%. Il versamento dell'Ivie avviene in unica soluzione o a rate, ma non è richiesto il versamento di acconti.

### **Soggetti che prestano lavoro all'estero con residenza determinata per legge in Italia**

Per i diplomatici e gli altri soggetti che sono all'estero per motivi di lavoro ma che conservano la residenza in Italia, è riconosciuta all'immobile estero la qualifica di abitazione principale, quando effettivamente utilizzato come tale. Ciò comporta la spettanza dei benefici che conseguono a tale *status*, del tutto analoghi a quelli previsti in materia di Imu:

- ➔ Aliquota dell'imposta: 0,40%;
- ➔ Detrazione di €200 rapportata al periodo di destinazione come abitazione principale; questo beneficio impedisce di utilizzare la soglia di esenzione di €200 concessa in tutti gli altri casi;
- ➔ Per gli anni 2012 e 2013, maggiorazione della detrazione di €50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, se dimorante e residente nell'abitazione principale, con un tetto di €400;
- ➔ Questi immobili non sono soggetti alla tassazione nazionale del reddito diverso derivante dal possesso di immobili all'estero; si tratta, in pratica, di una esenzione concessa all'immobile estero.

#### **ESEMPIO 1**

Due coniugi, in comunione dei beni, hanno comprato il 1° giugno 2011 un immobile negli Stati Uniti il cui valore, già convertito<sup>1</sup>, è di €250.000. L'imposta da ciascuno dovuta si calcola come segue:

$$250.000 \times 0,76\% = 1.900; 1.900 : 2 = 950; 950 \times 7/12 = 554 - \text{a dedurre crediti d'imposta}$$

In questo caso, trattandosi di immobile fuori See, la base imponibile si determina prioritariamente avendo riguardo al costo di acquisto; l'imposta pro quota tiene conto inoltre del periodo di effettivo possesso nel 2011; dall'imposta liquidata si scomputa la *Real property tax*.

<sup>1</sup> Per la conversione si fa riferimento ai cambi indicati dal [provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 30 gennaio 2012](#).

### ESEMPIO 2

Un soggetto detiene un'abitazione in Francia. In questo caso la mancata compilazione della colonna 2 della tabella, in corrispondenza di questo paese, significa che non esiste un valore catastale utilizzato per liquidare le imposte patrimoniali dovute. Ciò significa che il contribuente potrà scegliere se utilizzare il costo di acquisto o, mancando questo, quello di mercato o utilizzare, in ogni caso, il valore dato dal Rmo x 160 (Imu estera). Poiché, in Francia, la base imponibile ai fini della *tax fonciere* gode di una riduzione del 50%, la medesima riduzione compete anche ai fini Ivie; dall'Ivie dovuta si scomputa la *tax fonciere* pagata in Francia (v. colonna 3 della tabella).

### ESEMPIO 3

Immobile detenuto a Malta. Valgono le considerazioni fatte nel box precedente per quanto concerne la determinazione della base imponibile e quindi dell'Ivie. Non essendo compilata la colonna 3, significa che a Malta non sono previste imposte patrimoniali, e dunque non sarà possibile procedere ad alcuno scomputo dall'Ivie.

### Elenco paesi UE e SEE

PAESE (colonna 1)	imposta presa a riferimento ai fini della determinazione del valore dell'immobile (colonna 2)	imposte patrimoniali detraibili (colonna 3)
AUSTRIA	Grundsteuer	Grundsteuer
BELGIO	-----	Précompte immobilier/ Onroerende Voorheffing
BULGARIA	Danak varhu nedvizhimite imoti	Danak varhu nedvizhimite imoti
CIPRO	Foros akinitis periousias	Foros akinitis periousias
DANIMARCA	- Lov om statslig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat; - Kommunal og amtskommunal grundskyld	- Lov om statslig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat; - Kommunal og amtskommunal grundskyld
ESTONIA	Maamaks	Maamaks
FINLANDIA	Kiinteistövero/ Fastighetsskatt	Kiinteistövero/ Fastighetsskatt
FRANCIA	-----	- Tax foncière - Impôt de Solidarité sur la Fortune
GERMANIA	Grundsteuer	Grundsteuer
GRECIA	Foros akinitis periousias	Foros akinitis periousias
IRLANDA	-----	The rates
ISLANDA	Fasteignagjöld	Fasteignagjöld
LETTONIA	Nekustama ipašuma nodoklis	Nekustama ipašuma nodoklis
LITUANIA	Nekilnojamojo turto mokestis	Nekilnojamojo turto mokestis
LUSSEMBURGO	Impôt foncier	Impôt foncier
MALTA	-----	-----
NORVEGIA	Eiendomsskatt	- Eiendomsskatt - Formuesskatt
OLANDA	Onroerendzaak belasting	Onroerendzaak belasting

<b>POLONIA</b>	Podatek od nieruchomości	Podatek od nieruchomości
<b>PORTOGALLO</b>	Imposto Municipal sobre Imóveis	Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>REGNO UNITO</b>	Council tax	-----
<b>REP. CECA</b>	Dan z nemovitostí	Dan z nemovitostí
<b>ROMANIA</b>	Taxa pe cladiri	Taxa pe cladiri
<b>SLOVACCHIA</b>	Dan z nehnuteľnosti	Dan z nehnuteľnosti
<b>SLOVENIA</b>	- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - Davek na premoženje - Davek na nepremično premoženje večje vrednosti	- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - Davek na premoženje - Davek na nepremično premoženje večje vrednosti
<b>SPAGNA</b>	Impuesto sobre Bienes Inmuebles	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
<b>SVEZIA</b>	- Fastighetsskatt - Kommunal Fastighetsavgift	- Fastighetsskatt - Kommunal Fastighetsavgift
<b>UNGHERIA</b>	Építményadó	Építményadó

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.