

Wealth Manager e pianificazione del patrimonio immobiliare: una sfida probante

Stefano Loconte - Professore Straordinario di Diritto Tributario, Università degli Studi LUM Jean Monnet di Casamassima

Tra le tante sfide che il Wealth Manager si trova a dovere affrontare, una delle più probanti è sicuramente quella che riguarda la pianificazione del patrimonio immobiliare e la connessa gestione della fiscalità degli immobili. Le varianti che possono entrare in gioco sono molteplici e la conoscenza delle norme - civilistiche ma, soprattutto, fiscali, non solo nazionali ma di più Paesi - può essere l'ingrediente vincente in grado di fare la differenza tra l'advisor geniale e quello che commette un errore difficilmente rimediabile, sicuramente non senza un significativo esborso di tempo e di denaro.



In tema di **fiscalità immobiliare** in Italia, è bene effettuare, fin da subito, una fondamentale premessa.

La tassazione degli immobili riguarda un duplice piano:

- da un lato vi sono le imposte dirette (con riferimento al reddito ed al patrimonio);
- dall'altro le imposte indirette (sui trasferimenti e sui contratti).

Il tema affrontato nell'articolo sarà oggetto di approfondimento e discussione in aula nel corso del **Master Pianificazione patrimoniale e wealth management**.

[Le iscrizioni sono ancora aperte, scopri il programma](#)

Fiscalità immobiliare: le variabili

Entrambi gli ambiti appena richiamati si differenziano e modellano a seconda che i soggetti coinvolti siano **privati** anziché **imprese** e in ragione della **natura degli immobili** che vengono in rilievo nel caso concreto (terreni, fabbricati ad uso abitativo, fabbricati ad uso industriale o commerciale). Inoltre, appare opportuno precisare come il Legislatore italiano abbia previsto importanti distinzioni, in punto di fiscalità, in ragione del fatto che si tratti di **abitazione principale** destinata a soddisfare il bisogno primario di servizi abitativi - con riferimento alla quale è prevista l'esenzione di imposte sul reddito, nonché di ulteriori agevolazioni che rendono il nostro sistema più "favorevole" rispetto a quello in vigore in altri Paesi europei quali, per esempio, Spagna e Francia - oppure di **altri immobili** che sono detenuti a scopo di investimento o, ancora, utilizzati nell'esercizio dell'attività economica.

Ad esempio

Così, a mero titolo esemplificativo, prendendo come ipotesi quella di un immobile sito in Italia e detenuto direttamente da persona fisica residente, la fiscalità indiretta si differenzierà a seconda che il venditore sia un'impresa piuttosto che un privato.

Nel primo caso la cessione di immobili abitativi da parte di impresa costruttrice è **soggetta ad IVA**, obbligatoria o per opzione a seconda delle ipotesi (se vendita avvenuta nei cinque anni successivi alla ultimazione del fabbricato o dei lavori di ristrutturazione/riqualificazione oppure in seguito), dovuta in varie misure in base alla fattispecie concreta (4% se prima casa, 10%, oppure, in caso di immobili rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, 22%). Inoltre, si rileva come la **base imponibile** sia rappresentata dal corrispettivo pattuito. Infine, l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa.

Ricorrendo la seconda eventualità (**venditore privato**), invece, l'acquisto avviene fuori dal campo di applicazione dell'IVA, ciò per difetto dei presupposti soggettivi impositivi. Tuttavia, l'**imposta di registro** dovuta - applicabile sul valore catastale per le cessioni di immobili ad uso abitativo effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali artistiche o professionali - è **proporzionale** (2% se prima casa non appartenente alla categoria degli immobili "di lusso"; 9% negli altri casi). Le **imposte ipocatastali**, invece, sono dovute in misura fissa (50 euro).

Per quanto concerne le imposte sui redditi, invece, i proventi derivanti da terreni e fabbricati situati nel territorio dello Stato rientrano nella categoria dei **redditi fondiari** di cui all'art. 25 TUIR. Così, con riferimento ai fabbricati locati, concorre alla formazione del reddito imponibile il maggiore tra il reddito medio ordinario ed il canone di locazione ridotto di una percentuale pari al 5%. A tal proposito, giova ricordare come, laddove venga in rilievo una locazione ad uso abitativo di una unità immobiliare abitativa e il locatore sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa o di arti o professioni, sarà possibile optare per il regime della **cedolare secca** (D.Lgs. n. 23/2011, art. 3). Ricorrendo tale ipotesi, troverà applicazione una aliquota, sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali (nonché dell'imposta di registro dovuta in ragione del contratto di locazione) pari al 21%.

Invece, in virtù dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 23/2011, l'IMU, avente quale aliquota, per così dire ordinaria, lo 0,76%, sostituisce l'IRPEF e le addizionali in relazione ai redditi fondiari correlati a beni non locati (ad eccezione delle abitazioni non locate, soggette ad IMU, situate nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale ove il reddito concorre alla formazione della base imponibile ai fini IRPEF e relative addizionali nella misura del 50%).

In caso di **cessione del fabbricato**, inoltre, potranno venire in rilievo **plusvalenze** che, essendo realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, rientrano nella categoria dei **redditi diversi** (art. 67, comma 1, lettera b, TUIR). Si ricorda che, per quanto concerne le cessioni di immobili diversi dai terreni edificabili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, troverà applicazione l'imposta sostitutiva del 20% sulle plusvalenze realizzate.

Immobili situati all'estero

Particolare attenzione deve essere prestata, altresì, nei casi in cui la persona fisica residente in Italia detenga un immobile sito all'estero. Occorrerà, invero, tenere in debita considerazione il fatto che i redditi derivanti da beni immobili situati all'estero rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 67, comma 1, lettera f), TUIR (redditi diversi) e concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero (restano esclusi da imposizione gli immobili non locati soggetti ad IVIE, l'imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero).

A tal proposito, si ricorda come l'art. 4 del D.L. n. 167/1990 abbia previsto l'obbligo di indicare, in sede di dichiarazione dei redditi, gli investimenti all'estero suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia. A far data dal periodo di imposta relativo all'anno 2013 il **quadro RW** assolve sia agli obblighi di monitoraggio che alla liquidazione dell'IVIE (prevista nella misura pari dello 0,76% da calcolarsi sulla base imponibile determinata in base ai criteri dettati dall'art. 19, D.L. n. 201/2011).

Donazione di un immobile

Anche in caso di donazione di un immobile sarà doveroso calibrare adeguatamente ogni comportamento posto in essere. Si pensi solo che, ai sensi dell'art. 1, comma 4- *bis* del D.Lgs. n. 346/1990, l'imposta di donazione e successione non risulta essere applicabile a donazioni collegate ad atti relativi al trasferimento o alla costituzione di diritti immobiliari qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale o dell'imposta sul valore aggiunto.

Il compito del wealth manager

Le esemplificazioni effettuate rivelano come l'advisor chiamato a fornire la propria consulenza avente ad oggetto l'espletamento di una corretta pianificazione patrimoniale, da effettuarsi magari in ottica del passaggio generazionale, debba essere il più possibile preparato, sia dal punto di vista civilistico che fiscale, sia in ambito domestico che internazionale, anche con riferimento alle peculiarità del patrimonio immobiliare.



Master Pianificazione patrimoniale e wealth management

Quali sono le **strategie** di pianificazione e protezione del patrimonio della famiglia e dell'imprenditore?

[Scopri il programma](#)
