

## IL TRATTAMENTO FISCALE NELLE ISTRUZIONI AGLI UFFICI PER LA FASE 2 DELLA VOLUNTARY

**Redditi immobiliari, l'Ivie è agevolata come l'Imu**

Redditi immobiliari a trattamento variabile. Uno dei (tanti) temi che ha sollevato dubbi interpretativi e operativi fra i tecnici della voluntary disclosure è stato quello del trattamento fiscale e dichiarativo dei redditi derivanti da immobili detenuti all'estero da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia, soprattutto se tali immobili sono detenuti in Paesi che non assoggettano a tassazione i redditi immobiliari e non prevedono l'assolvimento di alcuna imposta patrimoniale sugli stessi.

Sul punto è intervenuta nuovamente l'Agenzia delle entrate, al fine di dirimere eventuali perplessità sorte tra i funzionari che in questi mesi sono impegnati ad esaminare le richieste di collaborazione volontaria presentate, mediante un approfondimento specifico contenuto in una delle schede di ausilio per l'accertamento, distribuite in appendice alla nota interna del 9 marzo 2016, di cui si è già trattato nei giorni scorsi relativamente ad altri aspetti.

In linea generale è necessario, innanzitutto, operare una prima distinzione a seconda dell'utilizzo dell'immobile, ossia in base alla circostanza in cui gli immobili sono stati concessi in locazione ovvero sono stati sempre tenuti a disposizione nello Stato estero.

Nel primo caso, ovvero, la base imponibile assoggettata a tassazione in Italia coinciderà con quella tassata all'estero nel corrispondente periodo d'imposta. Ad esempio, qualora lo Stato estero ridetermini la base imponibile al netto delle spese deducibili o in base a determinati criteri validi in detto Stato, l'Italia dovrà considerare, quale reddito diverso da indicare nel Quadro RL della dichiarazione dei redditi, l'importo netto rivalutato. Qualora, invece, lo Stato estero

non preveda alcun tipo di imposizione sui redditi da locazione, in mancanza di una base imponibile estera, l'importo lordo percepito andrà decurtato del 15%, a titolo di deduzione forfettaria delle spese.

Un'attenzione particolare meritano quei sistemi fiscali che consentono di determinare il reddito immobiliare mediante alcune regole particolari, che agevolano, in molti casi, la deduzione di spese e la conseguente riduzione della base imponibile. La Francia, ad esempio, consente ai privati locatori non professionali di determinare la base imponibile secondo le regole proprie del regime d'impresa, le quali prevedono la deduzione di costi e spese che spesso portano ad azzerare completamente la base imponibile. In tal caso, dunque, nulla sarà dovuto in Italia.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'immobile è sempre stato tenuto a disposizione dal contribuente, la base imponibile assoggettabile a tassazione in Italia sarà la stessa indicata nella dichiarazione dei redditi presentata all'estero. Pertanto, qualora lo Stato estero abbia previsto un'imposizione diretta sui redditi di fabbricati, lo stesso imponibile sarà tassato in Italia; nel caso contrario, invece, non verrà considerato alcun reddito ai fini Irpef. In secondo luogo, l'Agenzia delle entrate ha altresì fornito chiarimenti sul calcolo dell'Ivie, l'imposta patrimoniale sugli immobili detenuti all'estero, introdotta dal Governo Monti con il dl 201/2011, che deve essere assolta da chiunque risulti proprietario, o titolare di altro diritto reale, di un immobile all'estero, anche se quest'ultimo è detenuto per il tramite di strutture interposte. L'imposta è calcolata applicando l'aliquota dello 0,76% sul costo storico

dell'immobile o, comunque, sull'ultimo valore dichiarato in atti. Si pensi al caso abbastanza frequente degli immobili ricevuti in donazione o per successione, in cui il nuovo valore risultante dall'atto notarile, laddove sia rideterminato, dovrà essere assunto quale base imponibile ai fini Ivie.

In mancanza del costo d'acquisto, bisognerà considerare il valore di mercato così come determinato nel luogo dove è ubicato l'immobile alla fine dell'anno, mediante le stime elaborate dagli enti operanti nel settore immobiliare locale.

L'art. 19, comma 15, del dl 201/2011, prevede che, per gli immobili situati in Paesi appartenenti all'Ue o allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio d'informazioni, possa essere adoperato, quale criterio di valorizzazione dell'immobile ai fini Ivie, il valore catastale, come determinato nel Paese in cui l'immobile è situato, in luogo del costo d'acquisto o del valore di mercato (si vedano, a tal proposito, le tabelle in appendice alla circolare 28/E del 2 luglio 2012).

Infine, l'Amministrazione finanziaria ricorda che, allo scopo di allineare la disciplina dell'Ivie a quella dell'Imu (di cui, occorre precisare, l'Ivie costituisce l'equivalente con riferimento agli immobili detenuti all'estero), sono state accordate le stesse agevolazioni previste per l'Imu per gli immobili adibiti ad abitazione principale, anche in relazione agli immobili esteri. Pertanto, in luogo dell'ordinaria aliquota dello 0,76% si applicherà quella ridotta dello 0,4% e una detrazione di 200 euro rapportata al periodo di detenzione dell'immobile.

*di Stefano Loconte  
e Angela Cordasco*