

Tassazione immobili all'estero

In materia di tassazione di immobili all'estero bisogna far riferimento innanzitutto all'art.3 del T.U.I.R. che disciplina l'imposta sui redditi delle persone fisiche.

Esso si applica al reddito complessivo che, per i soggetti residenti, è composto da tutti i redditi ovunque percepiti (c.d. *worldwide income taxation*), invece per i soggetti non residenti è costituito dai redditi prodotti in Italia. In conseguenza di ciò ne consegue che la persona fisica residente in Italia viene tassata anche sui redditi conseguiti dagli immobili situati all'estero. Al contrario, per le persone fisiche non residenti, vi è il principio della tassazione dei soli redditi prodotti nel territorio dello Stato (art. 23 del TUIR).

Il possesso dell'immobile all'estero da parte del soggetto fiscalmente residente genera degli adempimenti formali in Italia, quali ad esempio la compilazione del "Quadro RW del modello UNICO Persone fisiche 2018" finalizzato al monitoraggio fiscale. A seguito del D.L. n. 193/2016, tuttavia, sono esonerati dall'obbligo di indicazione nel quadro RW gli immobili per i quali non sono intervenute variazioni nel corso dell'anno d'imposta (ove per "variazioni" la legge intende acquisto, vendita, affitto, comodato d'uso, usufrutto ecc.), fatti salvi i casi di versamento dell' Ivie.

In sintesi si ritiene che il quadro RW debba comunque essere compilato, al fine di liquidare e versare l'Ivie, ma in caso di mancata compilazione, le uniche conseguenze per il contribuente, in caso di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria, sarebbero se l'immobile non avesse subito variazioni rispetto all'anno precedente l'applicazione dell' Ivie e relativi interessi e sanzioni, ma non l'applicazione delle sanzioni da monitoraggio.

Il reddito conseguito dagli immobili all'estero viene considerato "reddito diverso" e non ha natura di "reddito fondiario" (da indicare nel quadro D del modello 730 ovvero RL del modello Unico).

Se gli immobili tenuti a disposizione sono soggetti a tassazione nello stato estero, il contribuente dovrà dichiarare in Italia l'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello stato estero.

Per quanto riguarda il regime di tassazione degli immobili locati all'estero cambia a seconda che:

- i canoni di locazione siano tassati nello stato estero;
- i canoni di locazione non siano tassati nello stato estero.

Nel primo caso se quanto percepito è assoggettato ad imposizione all'estero, dovrà essere dichiarato l'ammontare preciso del reddito tassato all'estero (quindi, considerando valide anche tutte le deduzioni previste dalla normativa straniera) e sarà dovuto il credito di imposta;

nel secondo caso 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.

IVIE 2018 - Di cosa si tratta?

L'IVIE 2018 (Imposta sul Valore degli Immobili situati all'estero) è la tassa che i contribuenti devono pagare allo Stato qualora detengano case all'estero ma siano residenti in Italia, indipendentemente dalla destinazione d'uso. L'imposta si applica in modo analogo all'IMU (l'imposta sugli immobili posseduti in Italia).

Sono tenuti al versamento dell'imposta i seguenti soggetti:

- I proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni destinati ad attività di impresa o di lavoro autonomo;
- I titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi;
- I concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali;
- I locatari, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. L'obbligo sussiste dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Per i Paesi appartenenti alla Unione europea che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore da utilizzare è prioritariamente quello catastale o, eventualmente, al costo indicato nel rogito dell'immobile estero. L'aliquota IVIE 2018 è pari allo 0,76% del valore degli immobili, ed è calcolata in proporzione alla quota di possesso e ai mesi dell'effettivo possesso. Dall'imposta si detraggono le imposte pagate sulla proprietà immobiliare allo Stato estero. Se l'imposta calcolata non supera i 200 Euro, l'Ivie non è dovuta. Anche qualora l'importo a debito da indicare nel modello F24 sia inferiore a 12 euro non si procederà ad alcun versamento

L'aliquota scende allo 0,4% per gli immobili adibiti ad abitazione principale che in Italia sono classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per i quali è possibile, inoltre, detrarre dall'imposta (fino a concorrenza del suo ammontare) 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è destinato ad abitazione principale. Nel caso di immobile adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascun soggetto in proporzione alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Esenzioni

Dal 1° gennaio 2016 l'imposta non si applica al possesso degli immobili adibiti ad abitazione principale (e per le relative pertinenze), e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, che in Italia non risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Lavoratore italiano all'estero

Per cui i soggetti che lavorano all'estero per lo Stato italiano, la cui residenza fiscale rimane in Italia, l'IVIE è stata abolita per l'immobile adibito ad abitazione principale e per le relative pertinenze.

L'esenzione IVIE 2018, rimane in vigore fino a quando il lavoratore presta la propria attività all'estero, nel momento in cui lo stesso lavoratore acquisisce di nuovo la residenza in Italia, l'aliquota Ivie viene applicata allo 0,76 per cento, in quanto seconda casa.

Scadenze

L'imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero da residenti in Italia 2018 segue le seguenti scadenze IVIE:

Primo acconto IVIE 2018: scadenza 30 giugno. Il termine passa dal 16 giugno al 30 giugno per effetto delle nuove scadenze fiscali legge di Bilancio.

Secondo acconto IVIE 2018 o unica soluzione, entro il 30 novembre, ossia, 1° ottobre 2018.