

LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI ESTERI

L'art. 19 comma 13 della DL n. 201/2011 ha istituito, **a decorrere dal 2011**, un'imposta sul valore degli immobili **situati all'estero** a qualsiasi uso destinati dalle **persone fisiche** residenti in Italia.

L'aliquota: è pari al 0,76% del valore dell'immobile, intendendosi per tale il costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Anche se l'applicazione pratica della disposizione richiederà l'emanazione di **provvedimenti attuativi** da parte del Direttore dell'Agenzia delle entrate, già dalla norma primaria emerge come il legislatore, di fatto, abbia voluto trasformare il modulo RW da quadro **non reddituale** a quadro reddituale, quanto meno con riferimento alle persone fisiche, posto che le società semplici e gli enti commerciali **non risultano** assoggettati alla nuova imposizione, fermo restando l'obbligo di compilazione del modulo RW.

D'altra parte, la circostanza che, a partire dalla dichiarazione dei redditi **relativa al 2009** (UNICO 2010), gli immobili situati all'estero siano oggetto di **monitoraggio fiscale** con il modulo RW, indipendentemente dal fatto che **producano o meno** un reddito imponibile in Italia nel medesimo periodo d'imposta, costituirà un **rilevante strumento** di controllo per il corretto assolvimento dell'imposta, oltre ovviamente allo **scambio di informazioni** con le autorità fiscali estere, peraltro come già avvenuto in passato.

Soggetti obbligati: l'imposta è dovuta dalle persone fisiche residenti per **tutti gli immobili** situati all'estero, a qualsiasi uso destinati (tenuti a disposizione, locati, ecc.), **a prescindere** dall'adesione allo **scudo fiscale**. Sono escluse da imposizione gli immobili detenuti da parte **delle società**,

Il comma 14 dell'art. 19 precisa che il soggetto passivo dell'immobile è il **proprietario** dell'immobile ovvero il titolare di altro **diritto reale** sullo stesso. Quindi titolare, ad esempio, dei diritti di usufrutto, uso, abitazione.

Nel caso dell'IMU, come peraltro nel caso dell'ICI, il tributo non è **dovuto** dal nudo proprietario, ma solo **dall'usufruttuario**.

Con riferimento invece al modulo RW, l'Agenzia delle Entrate (circolare n. 45 del 13 settembre 2010) ha rilevato che qualora sul bene sussistano **più diritti reali** sono tenuti all'effettuazione di tale adempimento sia il titolare del diritto di usufrutto sia il titolare della nuda proprietà. Ciò in quanto sia la titolarità del diritto di usufrutto che della nuda proprietà sono in grado di generare **redditi di fonte estera**.

La base imponibile: le maggiori perplessità per la nuova imposizione risiedono, tuttavia, nei criteri di determinazione della **base imponibile**. Il riferimento al **costo d'acquisto** e, in mancanza, al **valore di mercato** dell'immobile è mutuato anch'esso dai criteri di **compilazione** del modulo RW. Più nel dettaglio, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, si tratta del costo risultante dalla relativa **documentazione probatoria**, maggiorato degli eventuali **oneri accessori** quali, ad esempio, le spese notarili e gli oneri di intermediazione, **ad esclusione** degli interessi passivi.

Se tale riferimento pare accettabile nel caso di monitoraggio degli investimenti, la questione diventa più delicata quando si passa sul piano **dell'imposizione**. È evidente che per gli immobili acquistati molto in là nel tempo, la tassazione può diventare **quasi irrisoria**, soprattutto se paragonata a quella degli immobili acquisiti **più di recente**.

Busto Arsizio, 10 gennaio 2012