

Informativa per la clientela di studio

N. 67 del 18.04.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: L'imposta sugli immobili all'Estero (IVIE)

La Legge di conversione del decreto "Salva Italia" (n. 214 del 2011) ha istituito l'IVIE, un'imposta patrimoniale **che ha come oggetto il valore degli immobili detenuti all'estero dalle persone fisiche residenti in Italia**. Il nuovo tributo è dovuto anche per il 2011 e sarà assolto in sede di dichiarazione dei redditi. Sarà assoggettato al tributo anche chi ha venduto un immobile nel corso del 2011, in tal caso dovrà calcolare la relativa quota di competenza da pagare. Dovranno pagare l'IVIE le persone fisiche, escludendo quindi persone giuridiche o enti non commerciali. Per l'assoggettamento all'imposta **occorre che le persone siano residenti nel territorio italiano**.

Premessa

L'imposta sul valore degli immobili all'estero "IVIE" è un'imposta del tutto nuova e inedita per la nostra legislazione fiscale. Essa colpisce gli **immobili siti all'estero**, destinati a qualsiasi uso, e trova applicazione sin dal **2011**.

Chi deve pagare l'IVIE

Sono soggetti passivi per l'IVIE le **persone fisiche, residenti in Italia**, titolari di diritto di proprietà o di altro diritto reale sul bene immobile.

Soggetto Passivo:

- persone fisiche residenti in Italia che possiedono immobili all'estero.

A quanto ammonta l'imposta

L'imposta è dovuta **proporzionalmente alla quota di possesso** e ai mesi dell'anno nei quali tale situazione di fatto si è protratta; a tal fine, **il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.**

L'aliquota

L'**aliquota** dell'imposta è pari allo **0,76 per cento** della base imponibile, consistente nel valore degli immobili **risultante dall'atto di acquisto degli stessi o dai contratti**. In mancanza, la base imponibile dovrebbe essere desunta dal **valore di mercato** rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile medesimo.

La base imponibile:

- corrisponde al costo di acquisto o in mancanza al valore di mercato. Nei paesi dell'UE o aderenti allo spazio Economico Europeo, si assume il valore di applicazione delle imposte patrimoniali ovvero delle imposte sui trasferimenti.

Indicazioni per il calcolo dell'IVIE

Con il decreto sulle Semplificazioni fiscali, sono state apportate delle modifiche all'imposta sugli immobili all'estero e in particolare viene:

Introdotta una franchigia:

- non si deve pagare l'imposta se l'importo non supera **200 euro**.

Per gli immobili appartenenti all'Unione Europea o allo spazio economico europeo SEE:

- il valore da cui applicare l'imposta dello **0,76%** è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

*Solo per gli immobili situati in Paesi appartenenti all'Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che **garantiscono un adeguato scambio di informazioni**, può essere utilizzato il valore, in luogo della disciplina generale, impiegato nel Paese estero **ai fini dell'assolvimento di imposte sul patrimonio o sui trasferimenti.***

Per chi presta lavoro all'estero per lo Stato italiano

Viene stabilita un'**imposta ridotta allo 0,4%** per l'immobile adibito ad **abitazione principale** e per le relative pertinenze per chi presta lavoro all'estero per lo Stato italiano, per una sua suddivisione politica o amministrativa o per un suo ente locale e le persone fisiche che lavorano all'estero presso organizzazioni internazionali cui aderisce l'Italia la cui residenza fiscale in

Italia sia determinata, in deroga agli ordinari criteri previsti dal Testo Unico delle imposte sui redditi, in base ad accordi internazionali ratificati.

L'aliquota ridotta si applica **limitatamente al periodo di tempo in cui l'attività lavorativa è svolta all'estero.**

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** del soggetto e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Il riconoscimento della detrazione d'imposta

Per gli **anni 2012 e 2013**, la detrazione prevista è maggiorata di **50 euro** per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

→ L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro.

Il credito d'imposta

Viene prevista la deduzione **di un credito d'imposta** pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. In particolare, per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o *in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni*, dalla predetta imposta **si deduce un credito d'imposta pari alle eventuali imposte di natura patrimoniale e reddituale gravanti sullo stesso immobile**, non già detratte ai sensi dell'articolo 165 del Testo Unico delle Imposte dei redditi. In tal modo si vuole evitare una doppia imposizione sul bene immobile collocato fuori dall'Italia.

Modalità di pagamento

In merito al **pagamento**, il primo appuntamento sarà il **prossimo 18 giugno**, la legge, rimanda alla normativa in materia di IRPEF per i versamenti, la liquidazione, l'accertamento e la riscossione, le sanzioni, i rimborsi e il contenzioso.

A seguito di tale riferimento il 18 giugno, si dovrà versare non solo il saldo dovuto per il 2011, ma anche la prima rata di acconto dovuta per il 2012.

Immobili all'estero e UNICO PF

Anche le istruzioni di Unico PF, lasciano chiaramente intendere che l'IVIE si applica già a partire dal **1° gennaio 2011**; in particolare, chi è titolare di diritto di proprietà o altro diritto reale su un immobile situato all'estero ed è residente nel territorio dello Stato Italiano **dovrà compilare del quadro RM del Modello Unico la sezione XVI** – "Imposta su immobili e attività finanziarie detenute all'estero".

Sez. XVI - Imposta su immobili e attività finanziarie detenute all'estero (art. 19, commi da 13 a 22, D.L. n. 201/2011)								
	1	2	3	4	5	6	7	8
RM33	Valore immobile	Valore attività finanziaria	Quota possesso	Periodo	Imposta dovuta	Credito d'imposta/detrazioni	Imposta da versare	Vedi istr.
	,00	,00			,00	,00	,00	
RM34	1	2	3	4	5	6	7	8
	,00	,00			,00	,00	,00	

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍