

GLI IMMOBILI

LE ATTIVITÀ FINANZIARIE

I DEPOSITI

## Proprietà oltreconfine

## In giugno alla cassa per l'Ivie

Il tributo sulle case all'estero prevede l'aliquota dello 0,76 per cento

Angelo Busani

Le persone fisiche residenti nel territorio italiano devono pagare in Italia, con effetto dal 2011 (e quindi con versamento da effettuarsi già entro il 18 giugno 2012) l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie), istituita con il Dl 201/2011, convertito in legge 214/2011.

L'Ivie colpisce «gli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati» ed è dovuta dalla persona fisica che sia titolare, su questi immobili, del diritto di proprietà o «di altro diritto reale». E già solo a questo punto si intravedono le prime difficoltà interpretative, in quanto, se il concetto di proprietà è, in linea di massima, un concetto universale, il concetto invece di «diritto reale» è proprio degli ordinamenti di derivazione romanistica e non appartiene, ad esempio, agli ordinamenti cosiddetti di *common law*, e cioè quelli di matrice anglosassone. In questi ultimi, esistono infatti figure giuridiche che designano l'appartenenza dei beni immobili talora difficilmente comparabili con le nostre: si pensi al regime di *leasehold* che in Inghilterra si contrappone a quello del *freehold*.

## L'oggetto del tributo

Oggetto dell'Ivie sono gli «immobili situati all'estero», e quindi sia i terreni (agricoli, edificabili, incolti) che i fabbricati, a prescindere dalla loro destinazione; e quindi può trattarsi di fabbricati abitativi, direzionali, commerciali, industriali, eccetera.

Soggetti passivi dell'Ivie sono

le persone fisiche, senz'altra specificazione: pertanto, essa è dovuta non solo dal cittadino italiano residente in Italia, ma anche dal cittadino straniero residente in Italia (quindi se un cittadino dell'Isola di Capo Verde è immigrato in Italia essendo titolare, nel suo Paese d'origine, di una proprietà immobiliare, quest'ultima è soggetta a imposizione in Italia). Non deve pagarle l'Ivie, invece, il cittadino italiano che sia residente all'estero.

## L'aliquota ridotta

L'Ivie colpisce il valore degli immobili situati al di fuori del territorio italiano (sul concetto di valore si veda l'articolo a fianco). Su tale base di calcolo si applica, per determinare l'imposta, l'aliquota (uguale per quasi tutti i contribuenti) dello 0,76 per cento. Fanno eccezione solamente i soggetti che prestano 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 Tuir, in base ad accordi internazionali ratificati.

Costoro infatti beneficiano (limitatamente al periodo di tempo in cui l'attività lavorativa è svolta all'estero) dell'aliquota ridotta allo 0,4% con riferimento all'immobile adibito ad abitazione principale e per le relative pertinenze.

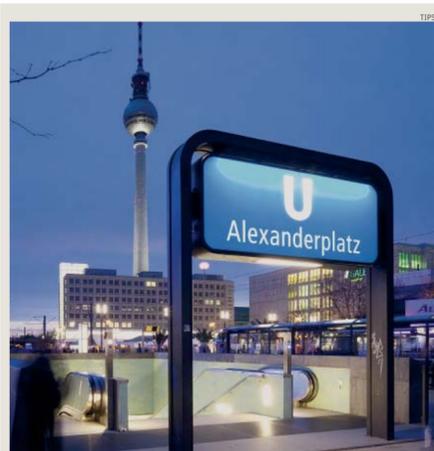
A differenza di quanto accade

per l'Imu, né il concetto di abitazione principale né il concetto di pertinenza risultano definiti dalla normativa che disciplina l'Ivie: probabilmente l'Amministrazione finanziaria italiana cercherà di parificare le due situazioni, anche se è facile immaginarsi che, non essendoci limiti nella legge (ad esempio, sul numero e sulla tipologia delle pertinenze agevolate), restrizioni eventualmente imposte con provvedimento di prassi amministrativa potrebbero risultare suscettibili di contenzioso.

A coloro che possono beneficiare dell'aliquota ridotta, sempre in analogia con l'Imu, è altresì concessa una detrazione, ammessa fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta, di 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile in questione ad abitazione principale del contribuente (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 si verifica).

Inoltre, nel 2012 e nel 2013 detta detrazione è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale; ma con il limite che l'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro.

## In sintesi



## I SOGGETTI

L'Ivie deve essere versata dalle persone fisiche residenti in Italia che siano titolari della proprietà (o di altro diritto reale) su immobili situati all'estero

## L'IMPORTO

L'Ivie è dovuta dal 2011 ed è pari allo 0,76%. Hanno l'aliquota ridotta allo 0,4% coloro che lavorano all'estero per lo Stato o organizzazioni internazionali

## LA BASE IMPONIBILE

L'Ivie si applica sul costo d'acquisto o, in mancanza, sul valore di mercato. Per i Paesi See si applica sul valore catastale determinato con le regole locali

## LA SCADENZA

L'Ivie va versata entro il 18 giugno. Versando il saldo Irpef 2011 si dovrà versare anche il saldo Ivie e pagare l'acconto Ivie per il 2012

## COME SI APPLICA

## 1 | IL CALCOLO

## In Europa si parte dal valore catastale

L'Ivie è dovuta dal 2011: quindi, anche se istituita alla fine del 2011, sarà da pagare per l'intero anno scorso, e ciò ovviamente se il soggetto passivo sia stato titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale per tutto il 2011. Suscita tuttavia più di una perplessità il fatto che sia retroattivamente individuata una capacità contributiva: si pensi a chi abbia venduto in luglio 2011 e quindi prima dell'istituzione dell'imposta e che dovrebbe comunque scontare la nuova imposta per mesi di possesso.

## Periodi e quote di possesso

Se la titolarità della proprietà o del diritto reale si concreta solo per una parte dell'anno di riferimento (si pensi a un acquisto effettuato nel maggio 2011), l'Ivie è da pagare «proporzionalmente... ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso». È lo stesso metodo

che il legislatore ha disposto per l'Ici e per l'Imu: «il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero». Cosicché, chi compra nella prima quindicina di settembre, così come accadeva per l'Ici e come accadrà per l'Imu, pagherà l'Ivie per i quattro dodicesimi.

La legge inoltre dispone che l'Ivie è dovuta «proporzionalmente alla quota di possesso»; pertanto, in caso di due comproprietari al 50% ciascuno di un immobile in Svizzera, ogni soggetto passivo versa metà dell'imposta.

## La base imponibile

L'aliquota dell'Ivie si applica al valore degli immobili. Al riguardo la legge istitutiva dell'Ivie sancisce: «una regola generale, secondo la quale il valore 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;

una regola particolare, e cioè che per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo (See) che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore è quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale.

Inoltre, è concesso un credito d'imposta pari all'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. Peraltro, se si tratta di immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi See che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il credito d'imposta è pari alle eventuali imposte di natura patrimoniale e reddituale gravanti sullo stesso immobile che non siano già state detratte dal contribuente ai sensi dell'articolo 165 del Tuir.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 2 | IL VERSAMENTO

## Ok al previsionale sull'acconto 2012

Luigi Lovecchio

Il primo appuntamento alla cassa con l'Ivie è il prossimo 18 giugno. Per tutto ciò che riguarda le modalità di pagamento, infatti, si applicano le disposizioni in materia di Irpef. Ne deriva che in occasione del saldo Irpef 2011 si dovrà pagare anche il saldo dell'Ivie riferita alla stessa annualità. Se non arriveranno istruzioni ministeriali di segno contrario, entro lo stesso termine dovrà essere pagato l'acconto riferito al periodo di possesso del 2012, pari al 39,6% dell'imposta dovuta per il 2011, se l'ammontare dell'acconto supera in tutto 257 euro. Il saldo sarà versato entro il 30 novembre, che è l'unica scadenza per i soggetti con importo non superiore alla suddetta cifra.

Il richiamo all'Irpef consente di calcolare l'acconto 2012 sia con il metodo storico sia con quello previsionale. Se si prevede di cedere l'immobile nel corso di quest'anno si potrà ridurre l'importo da pagare in proporzione all'effettivo periodo di possesso. In tale eventualità,

la base di commisurazione sarà costituita dall'imposta che si prevede sarà dovuta per l'anno in corso. Non

## IN UNICO 2012

È stata predisposta la sezione XVI nel quadro RM. Nel rigo RM33, al campo 1, si deve indicare il valore dell'immobile determinato con le regole di legge, al campo 3 si indica la quota di possesso e al campo 4 il periodo di possesso in mesi, sempre riferiti al 2011, al campo 5 si espone l'ammontare dell'imposta dovuta, al campo 6 l'importo del credito per le imposte pagate all'estero nonché quello dell'eventuale detrazione per i soggetti che prestano lavoro all'estero per lo Stato italiano, in quest'ultima caso va inoltre barrata la casella 8. Infine nel campo 7 va indicata l'imposta netta da versare a saldo per l'intero anno 2011.

risultano peraltro ancora istituiti i codici tributo da usare in F24.

Uno dei principali nodi relativi alla determinazione dell'imposta è quindi alla compilazione del modello Unico riguarda la decorrenza delle modifiche apportate con il Dl 16/2012. Al riguardo, le norme introdotte nel 2012 non contengono alcuna precisazione, neppure in sede di legge di conversione del decreto stesso. La circostanza che le modifiche in esame sono state apportate nel testo della disciplina originaria del tributo e che con esse si intendeva verosimilmente prevenire eventuali eccezioni di incostituzionalità indurrebbero a preferire una lettura retroattiva delle stesse. Nel contempo, va segnalato che, trattandosi di innovazioni di portata non meramente procedurale ma sostanziale, esse non dovrebbero sfuggire alla regola della entrata in vigore a partire dal periodo d'imposta di introduzione. Le istruzioni alla compilazione del modello Unico paiono preferire una applicazione retroattiva: vi sono infatti recepite le novità del Dl 16/2012. L'unico dubbio riguarda la possibilità di scomputare le imposte sul reddito assolate all'estero, in caso di Paesi See, che non risulta espressamente richiamata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 3 | LE SANZIONI

## Rischio-stangata se non si è fatto RW

Uno dei problemi più delicati che i contribuenti devono affrontare al momento del pagamento della nuova imposta patrimoniale sugli immobili all'estero riguarda le implicazioni con la compilazione del quadro RW. Occorre ricordare che i beni detenuti all'estero devono essere sempre dichiarati, sia con riferimento all'anno di acquisto sia con riferimento agli anni successivi, sotto forma di «stock» degli investimenti esteri. In quest'ultimo caso, il relativo valore deve essere indicato nella sezione II del quadro RW. Il problema che si pone è quindi come comportarsi se il contribuente ha omissa di eseguire l'indicazione. Indubbiamente, il pagamento dell'Ivie, insieme alla compilazione dell'apposito rigo del quadro RW, potrebbe risolversi in una auto denuncia. In proposito, va segnalato che le sanzioni per la violazione delle regole sul monitoraggio fiscale sono molto pesanti. In primo

luogo, bisogna tener conto del fatto che, con la circolare 43/E del 2009, l'agenzia delle Entrate ha precisato che l'obbligo di denuncia riguarda anche gli immobili detenuti all'estero anche se non produttivi di reddito in Italia. In considerazione della difformità delle precedenti istruzioni alla dichiarazione, il nuovo obbligo è stato fatto decorrere dalle dichiarazioni relative al 2009.

Sotto il profilo sanzionatorio vanno distinti tre periodi temporali. Il primo termina con le dichiarazioni presentate entro il 26 settembre 2001. In caso omissa indicazione dei cespiti trovava applicazione la sanzione residuale da 500 mila lire a 4 milioni di lire. Il secondo periodo va dalla dichiarazione presentata dal 27 settembre 2002 sino alle dichiarazioni presentate sino al 30 giugno 2009. Le violazioni commesse in tale arco temporale rientrano nel campo di applicazione delle sanzioni dal 5% al 25% del valore delle attività non dichiarate nel

quadro RW. Inoltre, a partire dalle dichiarazioni presentate dal 25 novembre 2001, è prevista la confisca dei beni per un valore corrispondente all'importo non dichiarato. Infine a partire dalle dichiarazioni presentate dal primo luglio 2009 le sanzioni sono raddoppiate, dal 10% al 50% dell'importo non dichiarato. Regole se possibile ancora più gravose valgono se l'omissione riguarda un immobile detenuto in un Paese *black list*. In questa ipotesi, con il Dl 78/2009 si è introdotta una presunzione legale relativa a mente della quale gli investimenti si presumono effettuati con redditi non assoggettati a tassazione, salvo prova contraria. Le sanzioni per l'omessa e infedele dichiarazione inoltre, sempre in caso di Paesi non *white list*, sono raddoppiate.

Il punto è che se il contribuente ha acquistato anche in anni remoti l'immobile e non l'ha mai dichiarato, poiché si è in presenza di un obbligo autonomamente sanzionabile per ciascun anno, lo stesso sarà assoggettabile anche alle nuove sanzioni, limitatamente alle annualità a partire dalle quali queste sono vigenti.

Lu.Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## DOMANDE &amp; RISPOSTE

## 1 Chi deve pagare

Quali soggetti sono obbligati a dichiarare e versare l'Ivie? Quando deve avvenire il primo pagamento?

L'obbligo riguarda le persone fisiche fiscalmente residenti in Italia che nel corso del 2011 possedevano un immobile all'estero, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento. Il nudo proprietario non deve dunque dichiarare né versare nulla. I cittadini stranieri residenti in Italia sono soggetti all'imposta. Il primo pagamento deve avvenire entro la scadenza del saldo Irpef 2011 (18 giugno 2012) ed è riferito sia al saldo dell'imposta dell'anno scorso sia alla prima rata di acconto di quest'anno. Ovviamente, il pagamento è proporzionale alla quota ed al periodo di possesso.

## 2 Le imposte detraibili

Quali sono le imposte estere detraibili da quella italiana e come si determina il valore imponibile?

Le regole sono cambiate per effetto del Dl 16/2012 e della relativa legge di conversione. In particolare, per gli immobili situati in Paesi See, l'imponibile è pari al valore catastale rivalutato del Paese di ubicazione ai fini delle corrispondenti imposte estere sul reddito o sul patrimonio. Nei Paesi non See si assume il costo d'acquisto o, in difetto, il valore di mercato. Sono inoltre sempre scomputabili le imposte estere di natura patrimoniale. Nei soli Paesi See, infine, possono essere detratte anche le imposte sul reddito immobiliare, purché non scomputate dall'Irpef ai sensi dell'articolo 165 del Tuir.

10<sup>a</sup> GIORNATA DELL'ECONOMIA

Unioncamere Campania

# L'ECONOMIA REALE

## DAL PUNTO DI OSSERVAZIONE DEL SISTEMA CAMERALE

<p>Camera di Commercio Avellino</p>	<p><b>4 maggio 2012</b> ore 11,00 Piazza Duomo, 5 Sala Chiesa dell'Oratorio della SS Annunziata</p>	<p><b>Interventi:</b> Costantino Capone - Presidente della CCAA di Avellino Umberto Guidato - S.E. il Prefetto Cosimo Sibilla - Presidente della Provincia di Avellino Giuseppe Galasso - Sindaco del Comune di Avellino Premiazione "Irpina Excellence Award" Premio per le eccellenze produttive locali</p>
<p>Camera di Commercio Benevento</p>	<p><b>4 maggio 2012</b> ore 9,30 Piazza IV Novembre, 1 Sala Conferenze</p>	<p><b>Interventi:</b> Gennaro Masiello - Presidente CCAA di Benevento Paolo Cortese - Istituto G. Tagliacarne Aniello Cimilite - Presidente Provincia di Benevento Filippo Bernardino - Rettore Università degli Studi del Sannio Antonella Malinconico - Docente Università degli Studi del Sannio Michele Monteleone - Presidente Sez. civile Tribunale di Benevento <b>Moderà:</b> Achille Mottola - Giornalista</p>
<p>Camera di Commercio Caserta</p>	<p><b>4 maggio 2012</b> ore 9,30 Via Roma, 75 Sala Consiliare</p>	<p><b>Interventi:</b> Tommaso De Simone - Presidente CCAA di Caserta Domenico Zini - Presidente Provincia di Caserta Corrado Martone - Istituto G. Tagliacarne Clelia Mazzoni - Preside Facoltà di Economia aziendale SUN Vincenzo Maggioni - Docente Facoltà di Economia aziendale SUN Severino Nappi - Assessore al Lavoro della Regione Campania</p>
<p>Camera di Commercio Napoli</p>	<p><b>14 maggio 2012</b> ore 9,30 Via Sant'Aspreno, 2 Sala Convegni</p>	<p><b>Interventi:</b> Maurizio Maddaloni - Presidente della CCAA di Napoli Giuseppe Castagna - Direttore Generale del Banco di Napoli Massimo Marelli - Rettore Università degli Studi di Napoli Federico II Mario Mustilli - Ordinario di Economia e Gestione delle imprese della SUN Raffaello Vignali - autore del libro "La grandezza dei piccoli" Premio "Cent'anni di attività" per le imprese napoletane e presentazione del volume "La Camera di Commercio di Napoli nei 150 anni dell'Unità d'Italia"</p>
<p>Camera di Commercio Salerno</p>	<p><b>4 maggio 2012</b> ore 10,30 Via Roma, 29 Salone Antonio Genovesi</p>	<p><b>Interventi:</b> Guido Arzano - Presidente CCAA di Salerno Claudio D'Auria - Economista <b>Moderà:</b> Ernesto Pappalardo - Giornalista</p>