

SPECIALE MANOVRA DI NATALE Imposta sulle case all'estero



Rischio confusione

L'applicazione pratica del nuovo tributo dovrà seguire ai chiarimenti su cosa si intende per atto d'acquisto e diritto reale

Pagheranno anche i cittadini Ue

Soggetti alla nuova tassa gli immobili posseduti da chiunque «risieda» in Italia

Angelo Busani
Saverio Fossati

Sarà probabilmente da assolvere in sede di dichiarazione dei redditi per il 2011 la nuova Ivie (Imposta sul valore degli immobili situati all'estero), cioè l'imposta patrimoniale introdotta in sede di conversione in legge del decreto "Salva Italia" sugli immobili posseduti all'estero da residenti in Italia. Quindi anche dai cittadini comunitari non italiani che vengono a lavorare qui e, appunto, diventano «residenti» così come gli extracomunitari regolari. Il numero di questi immobili è quindi difficile da definire, anche se le case acquistate da italiani all'estero negli ultimi vent'anni sono stimate in 400mila.

Lo fa presagire anche l'affermazione della nuova normativa secondo cui «per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso» relativi all'Ivie, «si applica-

IN SINTESI



GLI SVANTAGGIATI

Per i lavoratori comunitari in regime di libero stabilimento la nuova tassazione sugli immobili colpirà chi a casa propria beneficia di imposte ridotte ma ha un valore d'acquisto recente

LE ESCLUSIONI

Le persone giuridiche non sembrano essere considerate soggetti passivi, quindi sono escluse dall'imposta le società che possiedono immobili all'estero anche se spesso sono una copertura di persone fisiche

no le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche».

La nuova normativa afferma che questa imposta è dovuta «a decorrere dal 2011» e quindi dovrà necessariamente pagarsi nel 2012 con effetto sul 2011, come le imposte sui redditi; ma non è chiaro, anzitutto, se, essendo stata istituita nel dicembre del 2011, essa sarà dovuta per l'intero 2011 (con l'effetto pratico di essere dovuta retroattivamente anche per il periodo nel quale essa non era istituita) oppure se essa sarà da pagarsi per un importo frazionario solo da chi abbia effettuato l'acquisto immobiliare nel corso del 2011.

Una delle poche cose certe dell'Ivie, infatti, è che la nuova imposta sarà dovuta in ragione dei mesi di possesso durante l'anno solare: essa infatti, secondo il testo della nuova norma, «è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è trattato

il possesso» e, a quest'ultimo fine, «il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero».

Cosicché, per esempio, chi compri nella prima quindicina di settembre, così come accade per l'Ici, pagherà l'Ivie per quattro dodicesimi.

Soggetto passivo dell'Ivie dovrebbero essere le sole persone fisiche (e non le persone giuridiche): la legge non è chiarissima su questo aspetto ma è abbastanza indicativo in tal senso il testo della legge quando sancisce che «a decorrere dal 2011 è istituita un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato».

In effetti, le persone fisiche sono citate da questa norma solamente come «autrici» della destinazione degli immobili situati all'estero e non strettamente, appunto, come soggetti passivi

(e a parte che, mirando il legislatore alla tassazione di qualsiasi immobile situato in territorio straniero, non si capisce bene a cosa si riferisca l'espressione «immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati» quando sarebbe stato sufficiente riferirsi semplicemente agli «immobili situati all'estero»).

Inoltre, soggetto passivo dell'Ivie dovrebbero essere non solo le persone fisiche di cittadinanza italiana: in effetti, la norma comprende nel suo ambito applicativo qualsiasi residente in Italia, che sia o meno cittadino italiano (si veda l'articolo qui sotto). Quindi il francese, il tedesco o l'extracomunitario, se regolarmente residenti in Italia, dovranno pagare sugli immobili posseduti a Parigi, Berlino o a Capo Verde. E dato che spesso nel Paese d'origine le imposte sono ridotte su almeno una casa, si troveranno a versare qui una discreta differenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI IMPORTI

400mila

GLI ACQUISTI

Sono stimati in circa 400mila gli immobili comprati all'estero da cittadini italiani dal 1991, da quando cioè questi acquisti sono stati liberalizzati e monitorati. Dal conto restano esclusi quelli acquistati in precedenza e quelli posseduti da stranieri residenti in Italia

98,4 milioni

IL GETTITO

Nella relazione tecnica al DL 201/2011 questo è l'importo stimato per l'Ivie annuale

0,76%

L'ALiquOTA

La percentuale da applicare al valore indicato nell'atto d'acquisto dell'immobile

L'ANALISI

Mario Breglia

Chi compra oltreconfine spende meglio e di meno

Negli ultimi vent'anni le famiglie non solo hanno comprato 13,5 milioni di case in Italia ma ne hanno acquistate circa 400mila oltreconfine. Dal 1991 è infatti possibile comprare una casa all'estero, prima era molto difficoltoso. Questo non è certo tutto il patrimonio che gli italiani hanno all'estero, ma è l'unico misurabile.

All'inizio il flusso era modesto, con circa diecimila acquisti annui, di cui la metà nella vicina Francia. Poi il numero è aumentato sino ad arrivare ai circa 35mila stimati per fine 2011. E sono cambiate anche le scelte. Calata la Francia, c'è stato un flusso consistente di ac-

quisti verso i paesi dell'Europa dell'est dove rinasceva il mercato immobiliare e c'erano prospettive di crescita rapida dei prezzi (spesso smentita nel tempo). Poi l'attenzione crescente verso mete più o meno esotiche, come Malindi e Sharm, anche nella versione multiproprietà.

Sull'onda di un euro che ha schiacciato il dollaro (e poi della crisi del mercato locale) gli italiani sono diventati compratori importanti nei mercati di New York, Boston, San Francisco e Miami. Negli ultimi cinque anni gli Usa hanno rappresentato oltre un quarto degli acquisti di italiani all'estero. E di recente Engadina a Parigi (dove siamo i primi), Spagna e Grecia dai prezzi calanti.

Perché si compra all'estero? Sicuramente c'è una componente di speculazione o di fuga di capitali dall'Italia. Ma nella maggior parte dei casi si tratta del desiderio di una casa che in Italia non si trova più. Una residenza al mare o in montagna, con costi accessibili e di buona qualità. Infatti l'investimento medio è sceso nel tempo da 200mila a circa 130mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nella rete del quadro RW tutti gli immigrati regolari

Per gli extracomunitari lo spettro di un altro balzello

Francesca Padula

La casa "oltreconfine" che la manovra di Natale ha deciso di tassare sarà l'appartamento a Praga o a New York, intestato al contribuente italiano. Ma anche (incidentalmente o no) la casa a Tirana o a Bucarest, a Manila o a Dakar, acquistata da uno straniero immigrato per lavoro, residente in Italia. Che è un vero contribuente, a tutti gli effetti, per il Fisco. La manovra introduce un prelievo ad hoc, lo 0,76% da calcolare sul costo indicato nell'atto di acquisto o, in mancanza del rogito, sul "valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile". Al quale si potrà però sottrarre l'eventuale imposta patrimoniale già pagata. Bottino dalle entrate incerte e dalla complicazione assicurata.

Difficile immaginare, infatti, quanto potrebbe rendere l'imposta sulle case all'estero degli immigrati per quel "valore di mercato" da attribuire a immobili che stanno in Paesi extra-comunitari, magari con

atti d'acquisto senza indicazioni di prezzo. Acquistati non per investimento ma per necessità o per riportare in Patria i risparmi ottenuti dal lavoro in Italia in vista del rientro. È facile prevedere, invece, complicazioni applicative per la difficoltà di ritrovare i documenti di compravendita

LE COMPLICAZIONI

Non sembra facile trovare sempre l'equivalente di un rogito tra le mille tipologie di compravendita negli altri Paesi

redatti all'estero, atti legali che poi dovranno essere tradotti in italiano e "spiegati".

Per il Fisco italiano, va detto, gli immigrati non sono "fantasmi". Sono più di 2 milioni i cittadini nati all'estero che pagano l'Irpef, cioè versano un'imposta netta positiva: sono il 6,8% dei contribuenti totali. Fanno la dichiarazione dei red-

diti e sborsano una cifra media di 2.810 euro, contro i 4.865 dei contribuenti nati in Italia. Nelle regioni "ricche" anche per gli immigrati, come la Lombardia, un operaio specializzato straniero, regolarmente assunto (con un reddito annuo di 14.944 euro) può arrivare a pagare 3.600 euro di Irpef all'anno, più di un contribuente italiano medio residente in Molise, Basilicata e Calabria.

Nemmeno le loro case sono perfette sconosciute. Da un anno, infatti, l'agenzia delle Entrate conosce il patrimonio immobiliare degli immigrati, obbligati dal 2010 a indicare le case che posseggono in patria nella sezione II del modulo RW del modello Unico «indipendentemente dalla loro redditività». Una regola che vale, quindi, anche per quelle disabitate o prestate a familiari, che non fanno guadagnare niente. Ma, almeno sinora, solo se la casa all'estero produce reddito anche gli immigrati pagano più tasse. Da ora le cose cambiano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I problemi nascono dall'incrocio di normative diverse

Il «leaseholder» per l'Italia non è un proprietario

Oggetto dell'Ivie è dunque il "valore degli immobili" e il presupposto è la titolarità del diritto di "proprietà" o di "diritti reali" su "immobili". Trattandosi di concetti di diritto interno (immobile, proprietà, diritto reale) da applicarsi nel contesto di un ordinamento straniero, l'Ivie solleciterà dunque il classico esercizio degli studiosi di diritto internazionale privato circa l'utilizzo dei nostri istituti giuridici nell'ambito di un ordinamento che non li conosce del tutto o bensì li conosce, ma con notevoli variazioni.

Ad esempio, il concetto di "immobile" rilevante ai fini Ivie sarà quello del diritto italiano oppure quello del Paese interessato caso per caso: il igloo esquimese, la capanna maori o una tenda di un accampamento della riserva Sioux saranno per caso beni immobili?

Se poi anche il concetto di "proprietà" non sarà facile da gestire (si pensi solo al fatto di dover distinguere tra il leasehold e il freehold inglesi) con i diritti reali, concetto spesso non replicabile in altri ordinamenti, è prevedibile che si do-

vrà fare una fatica notevole.

Ciò che è certo è che l'aliquota dell'Ivie è disposta nella misura dello 0,76 per cento; ma subito si ripiomba nell'incertezza quando si apprende, dalla nuova norma, che la base imponibile è data dal «valore degli immobili» determinato nel modo seguente: il «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».

Non si capisce anzitutto se l'atto «di acquisto» sia quello dell'attuale proprietario (oppure, per esempio, l'atto di acquisto del precedente proprietario, di cui l'attuale proprietario sia erede); né si capisce se debba trattarsi di un atto d'acquisto il cui "costo" sia rappresentato da un corrispettivo monetario oppure possa anche trattarsi di un atto d'acquisto, seppur a titolo oneroso, con corrispettivo non monetario come una permuta, una transazione, una dazione in pagamento, un recesso o un assegnazione da società, eccetera.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOMANI IL POSTER



Mentre il decreto salva-Italia si avvia al varo definitivo, la nuova imposta sugli immobili si prepara al debutto e chiama i proprietari a fare le prime simulazioni, in attesa di conoscere le aliquote che saranno stabilite dai singoli Comuni. Dall'abitazione principale agli immobili produttivi, il Poster del Sole 24 Ore, in edicola domani, presenta le regole dell'Imu e la procedura da seguire per calcolare il nuovo tributo, tra aliquote e coefficienti maggiorati. Con i conteggi sulla detrazione supplementare per i figli sino a 26 anni.

www.ferragamo.com

FINALISTA PREMIO 2012

ATTIMO
POUR HOMME

Salvatore Ferragamo

Alessandro Cassman