

## MERCATI E MANOVRA

## Prelievo sugli immobili



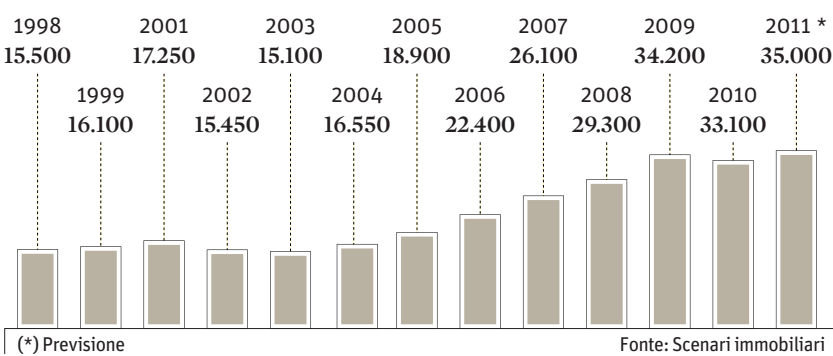
## I conti del mattone

Il tributo va pagato già per il 2011, quindi con effetto retroattivo  
Da parificare le detenzioni dirette e quelle tramite «scatole vuote»

## La posta in gioco

## ANDAMENTO ACQUISTI IMMOBILIARI ALL'ESTERO DA PARTE DELLE FAMIGLIE ITALIANE

Secondo gli ultimi dati raccolti da Scenari Immobiliari, gli italiani hanno acquistato all'estero, negli ultimi vent'anni, circa 400mila immobili (il dato non registra le vendite) a cui ne vanno aggiunti almeno altri 100mila già detenuti in precedenza. La stima è che nel 2011 si siano concluse altre 35mila compravendite per un valore complessivo di 4,2 miliardi di euro



## DOVE COMPRANO GLI ITALIANI

Il Paese prediletto dagli Italiani per acquistare casa è la Francia, che conta da sola oltre un quinto degli immobili oltrefrontiera. Città prediletta è Parigi, ma si sta affermando anche la tendenza ad acquistare in Corsica. Cresce anche l'attenzione per la Svizzera, dove sono in aumento gli investimenti, mentre è in fase di contrazione il flusso verso gli Stati Uniti

|               |       |
|---------------|-------|
| Francia       | 21,2% |
| Gran Bretagna | 10,3% |
| Irlanda       | 4,9%  |
| Svizzera      | 6,5%  |
| Spagna        | 10,5% |
| Stati Uniti   | 16,7% |
| Altri         | 29,9% |

Fonte: Scenari immobiliari

## IL VALORE PER IL FISCO

Secondo l'amministrazione finanziaria, in base a quanto dichiarato dai contribuenti nel quadro RW di Unico, il valore complessivo degli immobili detenuti all'estero degli italiani è stimato in 19,4 miliardi di euro. Una cifra che non collima però con i 50 miliardi di valore calcolati dagli operatori specializzati in base alle compravendite realizzate

|               |          |
|---------------|----------|
| Francia       | 12,0 mld |
| Svizzera      | 2,0 mld  |
| Gran Bretagna | 1,1 mld  |
| Stati Uniti   | 0,7 mld  |
| Spagna        | 0,6 mld  |

Fonte: elaborazione su dati Sogei

# Case all'estero, nuova tassa al buio

## Difficile l'applicazione - Il credito d'imposta lascia scoperto fino a metà importo

Angelo Busani  
Franca Deponti

■ Passato l'impatto "emotivo" della manovra Monti, comincia la stagione dei conti. E sulle case all'estero degli italiani la "ricevuta fiscale" del governo si presenta salata quanto problematica.

La nuova Ivie (imposta sul valore degli immobili situati all'estero), pari allo 0,76% del valore dell'immobile, si deve infatti pagare già per il 2011 e probabilmente per l'intero anno anche se è stata istituita solo a dicembre. Per evitare il fenomeno della doppia imposizione, però, la legge riconosce al contribuente la deduzione di un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale "patrimoniale" versata nello Stato in cui è l'immobile.

Un incrocio di conteggi che, al-

assai frequente l'intestazione della seconda casa a una società, ma anche Irlanda e poi Spagna e Svizzera in proporzioni assai maggiori di quanto rilevabile dai quadri RW. In seconda battuta perché la procedura di calcolo si annuncia complicata e almeno altrettanto incerta nei presupposti e negli esiti.

L'Ivie si applica sul valore dell'immobile cioè - in base alla legge - sul 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. E già questo - se non altro per sua vaghezza temporale - è un primo punto di difficile decifrazione.

Altrettanto difficile è stabilire se la tassa pagata all'estero sia da classificare o meno come tassa patrimoniale simile all'Ivie che dà poi diritto alla deduzione dell'importo.

La manovra Monti, poi, ha come riferimento gli immobili situati all'estero, di qualunque natura e destinazione, dei quali i residenti in Italia abbiano il diritto di «proprietà» o un altro «diritto reale». E uno dei principali dubbi aperti (e sui quali ci sarà bisogno di ampie spiegazioni da parte del fisco italiano) è proprio quella di trasporre questi concetti al di fuori dei confini italiani, in quanto spesso non sono sovrapponibili ad analoghe situazioni regolamentate da altri ordinamenti (soprattutto quelli di *common law*, si veda il servizio qui sotto).

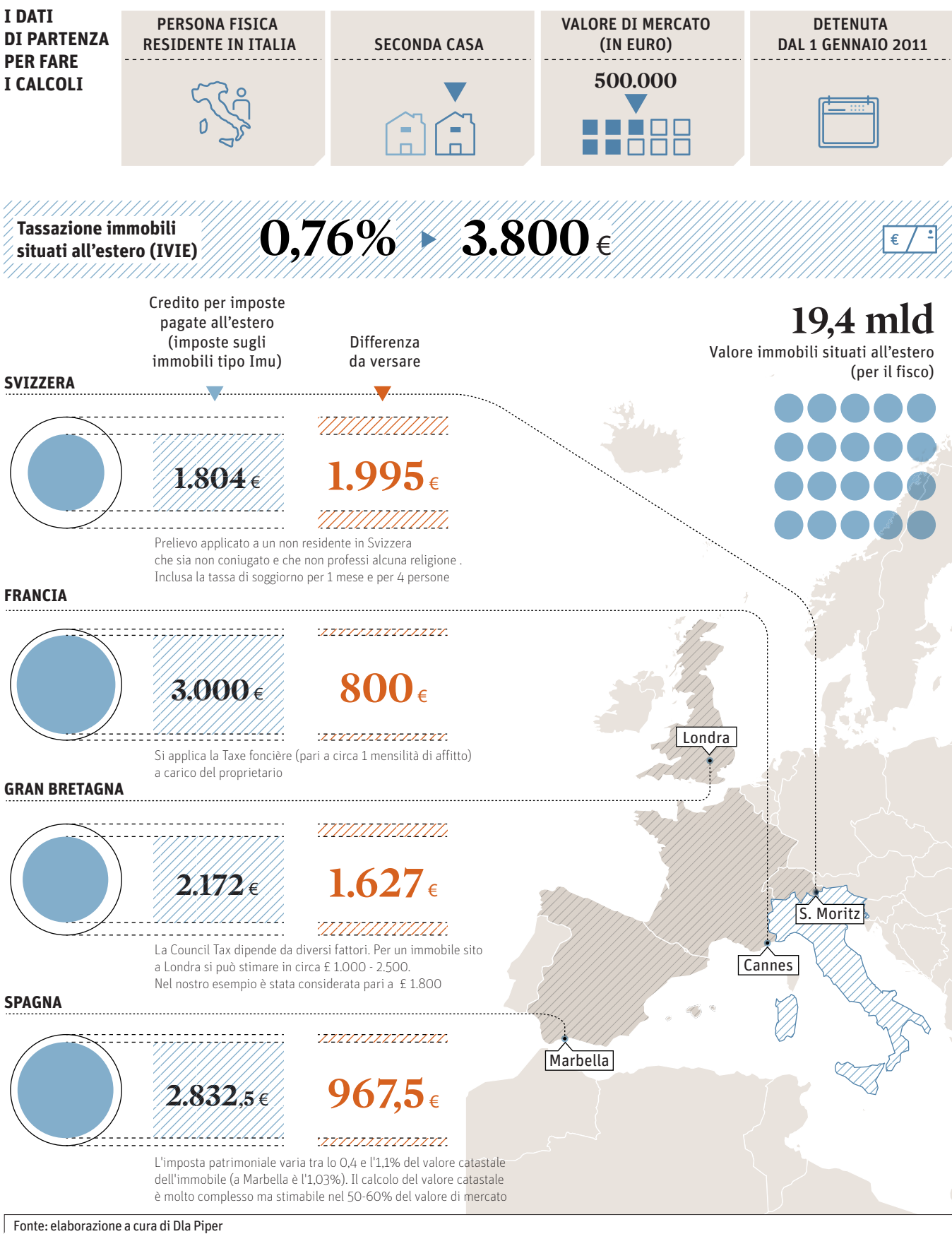
Infine c'è un problema anche più generale: l'Ivie va pagata dalla persone fisiche. Ma non solo dagli italiani con immobili all'estero quanto da tutti i «residenti» nel territorio italiano. Il che significa che il tributo è a carico anche dei cittadini stranieri residenti in Italia e che - per esempio - abbiano casa nel loro Paese: tanto il tedesco che risiede in Italia, quanto l'extracomunitario che abbia il permesso o la carta di soggiorno.

E questo anche a prescindere da ogni discorso sulla difficoltà per il fisco italiano di accertare le proprietà oltrefrontiera, sia degli italiani che degli stranieri residenti in Italia.

➔ **L'Esperto risponde**  
Nell'allegato un articolo sul trattamento fiscale dell'edificio all'estero

## Un esempio di prelievo

Esempi di prelievo su immobili detenuti da italiani in quattro diversi Paesi e differenza da versare per Ivie al netto del credito d'imposta



## UN PRIMO SCOGLIO

È complicato stabilire se quanto versato in un altro Paese va classificato o meno come patrimoniale che dà diritto alla deduzione

meno per quanto riguarda i Paesi che il fisco cataloga come a più elevata frequenza di acquisto di immobili - Francia, Svizzera, Gran Bretagna e Spagna - lascia scoperta a favore dell'erario italiano una buona fetta del totale a carico dei proprietari: da un quinto a oltre la metà. Come si vede nella simulazione qui a fianco, a cura di Dila Piper, l'imposizione degli altri Stati sul mattone è più conveniente della neonata Ivie: anche in Francia (Cannes), dove la differenza si assottiglia, dopo aver pagato 5mila euro di tasse per un immobile da 50omila euro ne restano comunque da saldare altri 800.

Il fisco, calcolati in 19,4 miliardi di valore gli immobili detenuti all'estero secondo quanto risulta dai quadri RW di Unico, ha messo in conto di recuperare in cassa 98 milioni l'anno. Le cifre in gioco, tuttavia, sono incerte.

In primo luogo perché le risultanze di Unico sono diverse da quelle degli operatori che stimano in almeno 400mila gli acquisti esteri degli italiani negli ultimi vent'anni (Scenari immobiliari) per un valore di 50 miliardi di euro e con mete in parte diverse. Stati Uniti, *in primis*, dove peraltro è

mercato delle azioni di società immobiliari potenzialmente più basso rispetto al valore intrinseco degli immobili detenuti, per il tramite del veicolo, per effetto di eventuali indebitamenti usufruiti per l'acquisto degli immobili stessi. Mutui o altre forme di debito non sono invece ammessi in deduzione dalla base imponibile, che resta quindi lorda, dello 0,76%;  
● sfuggire totalmente a tassazione grazie all'intestazione a società offshore con azioni al portatore.

L'intestazione a veicoli societari di immobili a uso personale è stato uno dei presupposti dell'introduzione della disciplina delle cosiddette società di comodo che impone il pagamento di una sorta di *minimum tax* qualora non risultino rispettati predeterminati indici di operatività effettiva come società immobiliare. Anche in ambito internazionale, la materia è stata affrontata e risolta al punto che in diversi trattati internazionali contro la doppia imposizione sui redditi è presente una sostanziale equiparazione ai fini della tassazione del reddito ricavabile dalla vendita d'immobili detenuti direttamente ovvero dalla vendita delle azioni delle società che li possiedono.

Il sistema della detenzione indiretta di immobili per effettuare ottimizzazioni fiscali è quindi noto ed è stato più volte affrontato nell'ambito dell'imposizione sui redditi. Sulla base dell'esperienza maturata, per dare valenza al variegato e multiforme panorama esistente nella prassi operativa del nostro Paese, con riferimento alla tassazione patrimoniale degli immobili all'estero occorrerebbe quindi creare una perequazione tra immobili detenuti direttamente o indirettamente per il tramite di veicoli societari definibili scatole vuote affiancate da un sistema sanzionatorio volto a punire in modo più rigoroso chi utilizza sistemi di schermi societari al fine di evadere. In questo modo si potrebbe scoraggiare in radice il fenomeno, nella consapevolezza che proprio tramite queste tecniche si riesce a rendere invisibili al Fisco italiano anche gli immobili all'estero.

Dila Piper

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La base imponibile.** Non è stabilita una differenza tra un valore recente e uno passato

## Il rebus del costo d'acquisto

■ Le maggiori incertezze sollevate dalla nuova normativa in tema di Ivie riguardano senz'altro la determinazione della base imponibile, cui applicare l'aliquota d'imposta, e il credito d'imposta che il contribuente matura per effetto dell'applicazione all'estero di una patrimoniale sullo stesso immobile. Come detto, infatti, l'Ivie è dovuta nella misura dello 0,76 per cento sul «valore degli immobili», ovvero, «il costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti», senza poi che si capisca bene cosa significhi questa espressione

La normativa in esame inoltre dispone che, in mancanza di questo «costo», e cioè se non se ne dispone, la base imponibile è

data dal «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, ad esempio, l'atto di acquisto del precedente proprietario, di cui l'attuale proprietario sia erede; né si capisce se, dovendosi derivare il costo dall'atto di acquisto, si debba trattare necessariamente di un acquisto a titolo oneroso (e quindi non si possa trattare, ad esempio, di una donazione).

Non è chiaro se si debba trattare di un atto d'acquisto il cui «costo» sia rappresentato da un corrispettivo monetario oppure si possa anche trattare di un atto d'acquisto, seppur a titolo oneroso,

con corrispettivo non monetario (ad esempio: una permuta, una transazione, una dazione in pagamento, un recesso o un assegnazione da società, eccetera).

Ma il dato senz'altro più impressionante, per la sua incongruenza, è quello che il legislatore non distingue tra il costo d'acquisto di un immobile comprato di recente e il costo d'acquisto di un immobile acquistato magari decine d'anni fa. Come può essere possibile che due appartamenti contigui e di pari metratura possano avere una base imponibile differente (e pure notevolmente differente) per il solo fatto di essere stati acquistati a numerosi anni di distanza l'uno dall'altro?

Come detto, inoltre, la nuova

legge consente al contribuente italiano di dedurre, «fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile». Anche in questo caso la necessità di istruzioni del fisco italiano è imprescindibile poiché potrebbe essere oltremodo difficile per il contribuente italiano decidere da solo se l'eventuale tassazione patita all'estero con riferimento alla proprietà di un dato bene immobile sia da classificare propriamente come «imposta patrimoniale» applicata dal Paese in cui l'immobile si trova e quindi abbia natura tale da rappresentare il presupposto di maturazione del credito di imposta che la legge concede.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le leggi degli altri.** In Gran Bretagna «leasehold» e «freehold» non sono sovrapponibili ai nostri diritti reali

## A Londra la proprietà è del re

■ Quando la nuova legge che introduce l'Ivie parla di «proprietà» o di «diritti reali» su beni immobili all'estero, evidentemente usa concetti del diritto italiano per situazioni giuridiche da individuare al di fuori del nostro Paese. Ora, se il bene immobile è da considerare come un concetto abbastanza universale, questo non accade certamente per i concetti di proprietà e di diritto reale.

In particolare, è assai netto il divario che su questa materia esiste tra gli ordinamenti di derivazione romanistica, come quello italiano (i cosiddetti sistemi di civil law), e quelli di common law, e cioè quelli di matrice anglosassone che derivano dalla

impostazione tradizionale (oggi priva di concreta applicazione) per la quale il suolo è di proprietà della Corona (oggi, dello Stato), che ne detiene la cosiddetta *ultimate ownership*. Quindi la proprietà è lungi dall'idea di «dominio assoluto» che caratterizza la nostra proprietà, ma sconta l'idea che il proprietario di un immobile sia il titolare di una specie di concessione.

Durante il feudalesimo, il Lord, e cioè il proprietario terriero assegnava i feudi ai suoi vassalli in cambio dei loro servizi: questi avevano il diritto di godere e sfruttare la terra assegnata, non la proprietà. In seguito i vassalli vennero affiancati dal loro rapporto personale con il Lord e

assunsero uno status individuale (di cui il termine *estate* e poi di *real estate*) consistente nel poter considerare i benefici derivanti dal fondo come propri.

La «proprietà» di massimo grado oggi esistente è in *fee simple absolute* e ha carattere pressoché perpetuo. Se la proprietà non è assoluta significa che è destinata ad estinguersi: ad esempio, per effetto di un termine finale o di una specie di condizione risolutiva. C'è poi l'*estate for life*, che ha durata vitalizia: al suo venir meno, si riepande il diritto assoluto.

Occorre poi considerare il *lease* e cioè il diritto di godere di un immobile per un certo tempo verso il pagamento di un cano-

ne: in origine il Lord si finanziava o pagava i propri debiti concedendo al finanziatore (o al creditore) lo sfruttamento della propria terra. La durata del *lease* può variare da oltre mille anni. Se il *lease* di lunga durata certamente assomiglia a fatto a un *fee simple absolute* (proprietà assoluta), essi comunque non coincidono: se un immobile «in proprietà assoluta» è trasferito si dice che si ha un *freehold*, mentre se è costituito un termine si ha un *leasehold*.

Questo renderà molto complesso individuare quali siano in effetti gli immobili detenuti da italiani in Gran Bretagna (negli Usa e negli altri Paesi di *common law*) da poter sottoporre alla nuova Ivie.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA