



Lunedì 27/02/2017

Immobili all'estero: forse abolito l'obbligo di indicazione nel quadro rw

A cura di: Studio Valter Franco

Il comma 23 dell'articolo 7 quater del D.L. 193 del 22/10/2016 (convertito nella legge 1/12/2016 n. 225, pubblicata sulla G.U. 282 del 22/12/2016) ha aggiunto un periodo all'articolo 4, comma 3 del D.L. 28/6/1990n. 167, il testo di quest'ultimo articolo, a seguito delle modifiche introdotte, risulta essere il seguente (le modifiche introdotte sono riportate in grassetto):

comma 1 -Le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici ed equiparate ai sensi dell'articolo 5 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, residenti in Italia che, nel periodo d'imposta, detengono investimenti all'estero ovvero attività estere di natura finanziaria, suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia, devono indicarli nella dichiarazione annuale dei redditi. Sono altresì tenuti agli obblighi di dichiarazione i soggetti indicati nel precedente periodo che, pur non essendo possessori diretti degli investimenti esteri e delle attività estere di natura finanziaria, siano titolari effettivi dell'investimento secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera u), e dall'allegato tecnico del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

comma 3 - Gli obblighi di indicazione nella dichiarazione dei redditi previsti nel comma 1 non sussistono per le attività finanziarie e patrimoniali affidate in gestione o in amministrazione agli intermediari residenti e per i contratti comunque conclusi attraverso il loro intervento, qualora i flussi finanziari e i redditi derivanti da tali attività e contratti siano stati assoggettati a ritenuta o imposta sostitutiva dagli intermediari stessi. Gli obblighi di indicazione nella dichiarazione dei redditi previsti nel comma 1 non sussistono altresì per i depositi e conti correnti bancari costituiti all'estero il cui valore massimo complessivo raggiunto nel corso del periodo d'imposta non sia superiore a 15.000 euro. Gli obblighi di indicazione nella dichiarazione dei redditi previsti nel comma 1 non sussistono altresì per gli immobili situati all'estero per i quali non siano intervenute variazioni nel corso del periodo d'imposta, fatti salvi i versamenti relativi all'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, di cui al decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

comma 4 - Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, è stabilito il contenuto della dichiarazione annuale prevista dal comma 1 nonché, annualmente, il controvalore in euro degli importi in valuta da dichiarare.

Tale semplificazione comporterebbe il fatto che il valore dell'alloggio in Francia, tenuto a disposizione nel 2016 e non locato, già indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al 2015 (quindi non produttivo di reddito e per il quale non sono intervenute variazioni) non dovrebbe più essere indicato in Unico 2017 relativo ai redditi 2016.

Perché non dovrebbe? manca una precisazione nel testo di legge, relativamente a cosa si intenda con il termine variazioni, poiché nel caso di alloggio adibito a residenza secondaria in Francia (quindi non produttivo di reddito), il valore dello stesso, da assoggettare ad IVAIE, può essere alternativamente costituito:

- dal costo storico, in questo caso il valore dell'immobile indicato in Unico 2016 - redditi 2015 - sarebbe



identico a quello da indicarsi in Unico 2017 - redditi 2016 - l'importo dell'IVAIE dovuta sarebbe identica per entrambe gli anni, quindi non si verifica alcuna variazione (fatto salvo l'effettivo importo da versare, in quanto dall'IVAIE si detrae l'imposta pagata in Francia)

oppure

- dal valore "catastale", ovvero dal valore determinato moltiplicando l'importo "base" indicato nell'avviso della taxe foncières per il coefficiente 160-vedi nostro precedente intervento su AteneoWeb - in questo caso, considerato che l'importo "base" viene annualmente rivalutato, per il 2017 risulteranno variati, rispetto al 2016, sia il valore dell'immobile e, conseguentemente, l'importo dell'IVAIE dovuta (oltre che all'effettivo importo da versare, in quanto dall'IVAIE così calcolata si detraerà sempre l'imposta pagata in Francia).

Il legislatore quando ha modificato la norma intendeva abrogare l'obbligo di indicazione nel caso in cui non siano intervenute variazioni nel periodo di imposta relativamente alla quota di proprietà dell'immobile? oppure con il termine variazioni intendeva ricomprendere anche quella relativa al valore sul quale calcolare l'IVAIE dovuta?

Un ultimo interrogativo: in quale modo potrà essere controllata la correttezza di una dichiarazione relativa ad un immobile in Francia per il quale non sono intervenute variazioni nelle quote di proprietà ma per il quale l'IVAIE dovuta per il periodo di imposta 2015 era pari, poniamo, a 300 euro e per il periodo di imposta 2016 - rivalutandone il valore sulla base del criterio "base-rendita catastale", sarà invece pari a 330 euro?

Di qui la necessità di ulteriori chiarimenti.

Rag. Valter Franco

Fonte: <http://www.studiofranco.eu>