



Martedì 19/06/2012

## Immobili all'estero: non basta tassare l'immobile

A cura di: Studio Valter Franco

Ulteriori complicazioni nella compilazione Unico 2012.

Sulla tassazione degli immobili all'estero, in particolare quelli siti in Francia, a seguito della conversione nella Legge 44/2012 abbiamo in precedenza pubblicato questo articolo.

Ora nella compilazione di Unico 2012 l'indicazione degli immobili in questione, specie quelli in Francia, caso a noi più ricorrente stante la vicinanza al confine, presenta ulteriori complicazioni che proviamo ad illustrare di seguito, adottando un linguaggio semplice e che ci auspichiamo il più comprensibile possibile anche per i "non addetti ai lavori".

Il pagamento della *taxe foncières* sugli immobili viene richiesto dal Ministero delle Finanze Francese attraverso la consegna di un avviso (*l'avis d'imposition*), nel quale viene determinato l'ammontare della tassa e la composizione della stessa (tassa comunale, provinciale, regionale, tassa rifiuti, tassa sulla televisione equivalente al canone RAI - ma che viene ripartito tra 5/6 emittenti televisive e/o radiofoniche-, etc.): in pratica in Francia non si autoliquida alcuna imposta, le tasse sulla "casa" ed il canone RAI vengono richieste con il predetto avviso (ci sia consentito: tutt'altra civiltà e altro modo di operare rispetto all'Italia e rispetto all'ICI od all'IMU).

L'Amministrazione Finanziaria francese addebita l'importo del totale dell'avviso su conto corrente che il contribuente ha in Francia, anche se residente in Italia, il numero del conto corrente è riportato sullo stesso *avis d'imposition*, nel quale, tra l'altro, è riportato un tagliando per richiedere l'eventuale pagamento in rate mensili.

Tutto questo per concludere che il residente in Italia, proprietario di un alloggio in Francia, è titolare anche di un conto corrente presso una Banca con sede in Francia.

Il D.L. 16/2012 ha introdotto un'ulteriore tassazione delle attività finanziarie detenute all'estero, inclusi i conti correnti bancari; l'imposta straordinaria è pari a 34,20 euro e non è dovuta qualora il valore medio di giacenza risultante dagli estratti conto è complessivamente non superiore a 5.000= euro; sull'argomento si veda anche il punto 5.1 del Provvedimento 5/6/2012 n. 2012/72442 dell'Agenzia delle Entrate.

Il programma di redazione delle dichiarazioni dei redditi prevede nel quadro RM l'indicazione anche del "valore" dell'attività finanziaria, cioè del conto corrente, quindi dovrà preventivamente richiedere al Cliente la copia dell'estratto conto relativo al 2011 e:

- verificare la giacenza media del conto corrente

- qualora la giacenza sia superiore ai 5.000 euro procedere ad indicare il saldo del conto corrente - si presume al 31/12/2011 non risultano istruzioni- nel quadro RM e calcolare l'imposta dovuta a saldo in misura pari a 34,20 euro - indipendentemente dall'ammontare del saldo - e procedere al versamento (in parole povere applicano l'imposta di bollo sul conto corrente estero)



Ma questo non è l'unico obbligo, poiché, a parte la compilazione del quadro RM relativo alla tassazione dell'immobile all'estero ed all'eventuale tassazione del conto corrente detenuto all'estero che avviene sempre nel quadro RM, dovrò indicare nel quadro RW la consistenza dell'investimento all'estero relativo all'immobile ed eventualmente la consistenza e le movimentazioni del conto corrente (norme queste che trovavano applicazione già in precedenza).

Per quanto riguarda quest'ultimo si rammenta che è obbligatoria l'indicazione nel modello RW di conti correnti detenuti all'estero qualora il saldo al 31 dicembre 2011 risulti superiore ai 10.000 euro o siano stati movimentati importi superiori ai 10.000 euro nel corso del 2011.

In particolare le istruzioni al quadro RW della dichiarazione dei redditi (PF2 pag. 33) indicano che il limite di 10.000 euro sia determinato dai movimenti, includendo nei movimenti anche quelli relativi ai disinvestimenti.

Più praticamente si sottopongono i seguenti esempi:

Esempio n. 1 - conto corrente in Francia

saldo ad inizio anno del conto corrente in Francia  
3.000+

Bonifico da c/c italiano al c/c francese nel 2011  
3.000+

Prelevamento di taxe d'habitation e fonciere dal conto corrente francese  
2.000-

Spese bancarie addebitate sul c/c francese  
40-

Saldo a fine anno del conto corrente francese  
3.960=

Il saldo a fine 2011 è inferiore ai 10.000 euro e quindi il saldo non sarebbe da dichiararsi poiché inferiore ai 10.000 euro.

I trasferimenti ammontano a 3.000 euro, i disinvestimenti a 2.040 euro, per un totale di 5.040= inferiori al limite di 10.000 euro

Quindi nessuna indicazione va riportata nel quadro RW del Modello Unico.

(tralasciamo ogni considerazione ulteriore sulla tassazione degli interessi maturati sul conto corrente).



Esempio n. 2 - conto corrente in Francia

saldo ad inizio anno del conto corrente in Francia

3.000+

Bonifico da c/c italiano al c/c francese nel 2011

8.000+

Prelevamento di taxe fonciere dal conto corrente francese

2.000-

Spese bancarie addebitate sul c/c francese

40-

Saldo a fine anno del conto corrente francese

8.960=

Il saldo a fine 2011 è inferiore ai 10.000 euro e quindi il saldo non sarebbe da dichiararsi poiché inferiore ai 10.000 euro

I trasferimenti ammontano a 8.000 euro ed i disinvestimenti a 2.040 euro, per un totale di 10.040 euro - superiori al limite di 10.000 euro.

Per effetto dell'ammontare dei trasferimenti vanno riportate tutte le indicazioni su consistenza del conto corrente e trasferimenti nel quadro RW del modello Unico.

A queste conclusioni siamo pervenuti con criterio estremamente prudenziale e nei limiti delle nostre capacità e conoscenze. Certo che se la proprietà di un alloggio in Francia rende così complicato compilare la dichiarazione dei redditi si potrebbe auspicare che vengano assunti in Italia i dirigenti del Ministero delle Finanze Francese, in modo che realizzino in Italia lo stesso sistema dell'avis d'imposition che, evidentemente, in Italia non siamo capaci a copiare.

.tabella {

font-family: Arial, Helvetica, sans-serif;

font-size: 12px;

}

Rag. Valter Franco