



Martedì 03/07/2012

IMMOBILI ALL'ESTERO: STORIA INFINITA

A cura di: Studio Valter Franco

Agenzia delle Entrate, circolare n. 28/E.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato il 2 luglio 2012 la circolare n. 28/E sulla tassazione degli immobili e delle attività finanziarie detenute all'estero.

In questo periodo (vedi i precedenti ns. articoli pubblicati), con particolare riferimento per gli alloggi siti in Francia, da più parti era stata espressa la possibilità di assumere, come base imponibile, il c.d. revenue net cadastral, cioè la rendita affittuale utilizzata in Francia per il calcolo della taxe foncières, possibilità apparsa anche su organi di stampa e che, stante il contenuto dei ns. precedenti articoli, non ci trovava concordi, come non condividevamo la possibilità ventilata di detrarre anche quanto versato a titolo di taxe d'habitation.

Ora la Circolare, nel caso degli immobili in Francia, indica espressamente che occorre fare riferimento

- al costo risultante dall'atto di acquisto
- in assenza del costo risultante dall'atto di acquisto al valore di mercato
- oppure a scelta del contribuente, al valore che si ottiene moltiplicando il reddito medio ordinario (revenue net cadastral) per gli stessi coefficienti Imu (160 per le abitazioni)

Nella tabella 1 allegata alla circolare è inoltre indicato che le imposte patrimoniali detraibili sono rappresentate dalla taxe foncières e dall'Impot de Solidarité sur la Fortune, mentre non viene indicata, e quindi non sarebbe detraibile, la taxe d'habitation.

Nel caso quindi di un alloggio in Francia, con costo di acquisto di 200.000 euro e revenue net cadastral di 2069 euro, a scelta del contribuente si potranno effettuare i seguenti conteggi, adottando poi quello più conveniente; in entrambe i casi la taxe foncières detraibile risulta pari a 740 euro (478+257+5)

Tassazione sul costo di acquisto: $200.000 \times 0,76\% = 1.520 - 740 = 780$ imposta da versare

Tassazione sul valore catastale: $2.069 \times 160 = 331.040 \times 0,76\% = 2.516 - 740 = 1.776$ imposta da versare

Sulla base dell'esempio di cui sopra è evidente che risulta più conveniente la tassazione in base al costo di acquisto.

Così, almeno, sembra.

Rag. Valter Franco