



Martedì 03/07/2012

Immobili e attività all'estero. Le istruzioni d'uso per Ivie e Ivafe.

A cura di: *FiscoOggi*

Il punto dell'Agenzia sulle due nuove imposte, dai criteri generali di applicazione all'esenzione per i fabbricati di valore complessivamente inferiore a 26.381 euro.

Con la circolare n. 28/E del 2 luglio, l'Agenzia delle Entrate fa il punto della situazione sull'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie) e l'imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero (Ivafe). Scontano le due imposte le persone fisiche residenti in Italia che detengono, a titolo di proprietà o altro diritto reale, immobili e attività finanziarie all'estero.

Grazie al differimento dei termini previsti per i versamenti risultanti dalle dichiarazioni, è possibile pagare entro il 9 luglio le predette imposte senza alcuna maggiorazione, oppure entro il 20 agosto, con lo 0,40% in più.

L'Ivie è dovuta nella misura dello 0,76% in proporzione sia della quota sia dei mesi di proprietà (o di altro diritto reale). È prevista un'esenzione nel caso in cui l'importo del tributo non superi complessivamente i 200 euro. Tale soglia si riferisce agli immobili di valore non superiore a 26.381 euro. La circolare chiarisce che per calcolare il tetto che dà diritto all'esenzione si deve fare riferimento all'imposta determinata sul valore complessivo dell'immobile a prescindere da quote e periodo di possesso e senza tenere conto delle detrazioni previste per l'eventuale credito d'imposta, previsto nel caso in cui stata versata un'eventuale tassa patrimoniale nello Stato estero dove è situato l'immobile.

Ivie: quale base imponibile?

Prima di entrare nello specifico caso degli immobili situati nell'Unione europea o nello Spazio economico europeo, si ricorda che, in linea generale, come previsto dall'articolo 19, comma 15, del DL 201/2011, la base imponibile dell'Ivie è costituita dal costo rilevabile dall'atto di acquisto o dai contratti da cui risulta il valore complessivamente sostenuto per l'acquisto di diritti reali diversi dalla proprietà (ad esempio, usufrutto, uso o abitazione).

Quando non è possibile ricavare da un contratto il valore dei diritti reali diversi dalla proprietà, si deve necessariamente fare riferimento ai criteri dettati dalla legislazione del Paese in cui l'immobile è situato.

Se non è possibile documentare il costo di acquisto/costruzione o di acquisizione per successione o donazione dell'immobile, si deve prendere in considerazione il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è ubicato l'immobile.

A tale proposito, il valore di mercato può essere desunto in base alla media dei valori risultanti dai listini elaborati da organismi, enti o società operanti nel settore immobiliare locale. Detto valore di mercato va riferito al 31 dicembre o al termine del periodo di detenzione se alla predetta data l'immobile non è più posseduto.



Quanto appena illustrato vale sempre nel caso in cui l'immobile sia ubicato in un Paese al di fuori dell'Unione europea e dello Spazio economico europeo (See) che garantiscono un adeguato scambio di informazioni.

Gli immobili nella Ue e nello Spazio economico europeo

Per gli immobili che sono, invece, situati nella Ue o in un Paese collaborativo del See (Islanda e Norvegia), la regola generale di determinazione della base imponibile dell'Ivie è rappresentata, invece, dal valore catastale, come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura reddituale o patrimoniale. Tale criterio vale anche per gli immobili che sono pervenuti per successione o donazione.

Al riguardo, l'Agenzia ha fornito l'elenco dei Paesi nei quali è riscontrabile il valore catastale degli immobili e ha chiarito che rileva come valore catastale (concetto che appartiene al nostro ordinamento, ma non è detto che sia riscontrabile in maniera del tutto analoga negli altri Paesi) il valore dell'immobile che viene preso a base per la determinazione di imposte patrimoniali o reddituali ovvero di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili dovute nel Paese in cui è situato l'immobile (individuate nella colonna 2 della tabella 1 in allegato alla circolare). In presenza di diversi valori attribuibili a uno stesso immobile ai fini delle imposte reddituali e delle imposte patrimoniali, è preso in considerazione il valore utilizzabile per l'assolvimento delle imposte di natura patrimoniale, comprese quelle di competenza di enti locali e territoriali.

Ciò premesso, viene chiarito che detto valore catastale deve essere rappresentativo di un valore dell'immobile e non deve essere, invece, mera espressione del reddito medio ordinario dell'immobile (quale la nostra rendita catastale), a meno che la legislazione locale non preveda l'applicazione di meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione analoghi a quelli previsti dalla legislazione italiana, idonei a consentire la determinazione del valore catastale dell'immobile a partire da tale reddito medio ordinario.

In assenza di tale valore (catastale o reddito medio ordinario moltiplicato per i coefficienti previsti dalla legislazione locale), si torna alla regola generale prima illustrata che stabilisce una priorità del costo di acquisto rispetto al valore di mercato.

E' il caso, ad esempio, di Belgio, Francia, Irlanda e Malta per i quali non risulta compilata, nell'elenco in allegato alla circolare, la colonna relativa alle imposte di natura patrimoniale o reddituale da prendere come riferimento per l'individuazione della base imponibile Ivie: i motivi possono essere o l'assenza di tassazione degli immobili nel Paese considerato (Malta) o la mancanza di un idoneo valore catastale da sottoporre a Ivie.

Al riguardo, la circolare prevede che il contribuente può scegliere il valore da assumere quale base imponibile per l'Ivie al fine di evitare disparità di trattamento tra contribuenti che hanno acquisito gli immobili in epoche diverse. Si pensi, ad esempio, ai soggetti che hanno acquistato l'immobile di recente: questi



dispongono, in linea generale, di un valore dell'immobile (costo di acquisto) che corrisponde al valore di mercato aggiornato. Facendo riferimento a una situazione analoga all'evoluzione del mercato immobiliare italiano nell'ultimo ventennio, è evidente che l'applicazione dell'Ivie sulla base del costo di acquisto dovrebbe avvenire su valori più elevati rispetto ai soggetti che avendo acquistato gli immobili anni prima dispongono di un valore di acquisto più contenuto.

Nella circolare viene, pertanto, precisato che, qualora la legislazione estera preveda un valore espressivo del reddito medio ordinario e non siano tuttavia previsti meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione analoghi a quelli della legislazione italiana, il contribuente può scegliere di determinare la base imponibile dell'imposta, in luogo del costo di acquisto o del valore di mercato (in assenza del costo di acquisto), in misura pari al valore dell'immobile che risulta dall'applicazione al predetto reddito medio ordinario dei coefficienti stabiliti ai fini dell'Imu (anche questi in allegato alla circolare).

In questa ipotesi, il reddito medio ordinario è determinato tenendo conto di eventuali rettifiche previste dalla legislazione locale.

La scelta del contribuente riguarda il reddito medio ordinario così determinato rispetto al costo di acquisto o al valore di mercato se assente il costo di acquisto, e non al minore di questi tre valori. Il valore di mercato, come più volte evidenziato, entra in gioco se manca il costo di acquisto.

Ordine dei criteri di determinazione della base imponibile Ivie

1. Valore catastale
2. Reddito medio ordinario per moltiplicatori locali
3. Costo di acquisto o Reddito medio ordinario per moltiplicatori Imu
4. Valore di mercato o Reddito medio ordinario per moltiplicatori Imu

Posto che, ad esempio, per gli immobili in Francia è previsto, ai fini dell'applicazione della tax fonciere, un valore locativo catastale presunto che viene abbattuto del 50%, il contribuente potrà scegliere, se più conveniente rispetto al costo di acquisto o al valore di mercato, di assumere come base imponibile dell'Ivie detto valore locativo catastale, abbattuto del 50%, moltiplicato per i coefficienti Imu.

Credito ex articolo 165 del Tuir

L'altra particolarità che caratterizza l'Ivie degli immobili siti nella Ue e in Islanda e Norvegia, riguarda l'ulteriore credito di imposta che è possibile scomputare dall'imposta dovuta, oltre alle imposte di natura patrimoniale individuate nel citato elenco allegato alla circolare.



Premesso che per tutti gli immobili all'estero è riconosciuto, fino a concorrenza dell'ammontare dell'Ivie dovuta, un credito per l'imposta di natura patrimoniale versata nell'anno di riferimento, anche se relativa ad anni anteriori a quello di applicazione dell'Ivie (per evidenti ragioni esemplificative a favore del contribuente), per quelli situati nei predetti Paesi è ammessa anche la detrazione per l'eccedenza di imposta di natura reddituale gravante sui predetti immobili e non utilizzata ai sensi dell'articolo 165 del Tuir.

Documenti da conservare

Il contribuente dovrà conservare la documentazione relativa sia alle imposte patrimoniali pagate nel periodo di riferimento, sia alle imposte reddituali estere relative al periodo d'imposta in considerazione, utilizzate come credito d'imposta ai fini Ivie.

Analogamente, il contribuente dovrà dare evidenza in sede di controllo dell'Amministrazione finanziaria, del valore dell'immobile preso come base imponibile per l'Ivie qualora differente da quello ricavabile in base all'elenco predisposto dall'Agenzia, nonché della imposta patrimoniale pagata all'estero e detratta dall'Ivie qualora anch'essa non presente nell'elenco. L'Agenzia ha precisato, infatti, che l'indagine su tali Paesi è stata condotta autonomamente e senza verifica, ad oggi, con le corrispondenti Autorità fiscali estere e, quindi, potrebbero essere sopravvenute, o non essere state considerate, alcune normative estere.

L'Ivafe sui conti correnti e i libretti di risparmio nella Ue e nel See

L'Ivafe, che colpisce, invece, le attività finanziarie detenute all'estero, prevede una particolare deroga nel caso di conti correnti e libretti di risparmio detenuti nella Ue e in Islanda e Norvegia. In tale ipotesi, l'imposta è infatti stabilita nella misura fissa di euro 34,20 anziché in misura proporzionale.

E' lo stesso importo previsto per l'imposta di bollo dovuta sui conti correnti e i libretti di risparmio detenuti in Italia da persone fisiche.

L'Ivafe si applica con riferimento a ciascun conto o libretto detenuto all'estero, ed è rapportata al periodo di detenzione (espresso in giorni) e alla percentuale di possesso per i conti contestati.

Tuttavia, analogamente a quanto previsto per l'imposta di bollo dovuta in Italia, l'imposta non è dovuta qualora il valore medio di giacenza annuo risultante dagli estratti conto e dai libretti non sia superiore a 5mila euro. Tale calcolo deve essere fatto con riferimento agli ammontari, riferibili pro quota al contribuente, dei conti o libretti detenuti all'estero presso il medesimo intermediario.

Il parametro di riferimento del tetto dei 5mila euro è da considerare come valore assoluto, nel senso che detto limite non deve essere rapportato al periodo di detenzione. Inoltre, non concorre a formare il predetto valore medio di giacenza il conto corrente con una giacenza media annuale di valore negativo, per il quale l'imposta non è dovuta.

Qualora operi l'esenzione dall'imposta fissa per la soglia di 5mila euro, il contribuente non è tenuto a darne indicazione nella dichiarazione dei redditi.



Infine, dall'Ivafe dovuta sui rapporti in esame è prevista la detrazione per il credito di imposta di natura patrimoniale pagata all'estero sulle medesime attività.

Claudia Calistri

Fonte: www.nuovofiscooggi.it