



Sabato 10/08/2013

## **Immobili in Francia e Unico 2013**

A cura di: *Studio Valter Franco*

Sulla questione degli immobili all'estero, in particolare in Francia, il ns. studio aveva pubblicato alcuni interventi

che si possono consultare attraverso i seguenti link:

La tassazione degli immobili all'estero e la legge 44/2012

Immobili all'estero: storia infinita

Successivamente l'Agenzia delle Entrate aveva emanato la circolare n. 28/E ("la circolare") sulla tassazione degli immobili e delle attività finanziarie detenute all'estero.

La Circolare, nel caso degli immobili in Francia, indicava 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 veniva inoltre indicato che le imposte patrimoniali da portare in detrazione erano rappresentate dalla *taxe foncières* e dall'*Impot de Solidarité sur la Fortune*, mentre non veniva indicata, e quindi non risultava e non risulta detraibile la *taxe d'habitation*.

Chiaramente il contribuente, nella dichiarazione Unico 2012 (redditi del 2011) ha adottato il criterio di determinazione del valore del fabbricato più conveniente tra quelli sopra elencati.

Successivamente la Legge di Stabilità 2013 fissava la decorrenza dell'imposta dall'anno 2012, prevedendo inoltre che i versamenti effettuati per il 2011 siano considerati quali versamenti in acconto per il 2012 e che a decorrere dallo stesso 2012 vengano effettuati anche i versamenti in acconto dell'imposta per il 2013, in merito consulta questo link.

Ciò premesso nelle successive pagine si esporrà un esempio pratico relativo ai periodi di imposta 2011 e 2012, relativamente ad un immobile ad uso abitazione sito in Francia, di proprietà di residente in Italia, non locato ma tenuto a disposizione come residenza secondaria.

Occorre precisare che la "rendita catastale" francese (Base) viene annualmente rivalutata, per cui non è possibile considerare il valore dell'immobile determinato per il 2011, ma occorre rilevare la "nuova" rendita



del 2012 dall'avviso della taxe foncières.  
Caso Pratico

Risultanze di Unico 2012 redditi 2011

L'avviso della tax foncières relativo al 2011:

Il conteggio eseguito per la tassazione, nella dichiarazione dei redditi veniva effettuato come segue, tenuto conto che risultava maggiormente conveniente determinare il valore moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente 160.

- Valore dell'Immobile:Rendita (base)  $2.054 \times 160=328.640$  a

- Imposta dovuta  $0,76\%$  sul valore dell'immobile= 2.498b

- Imposta detraibile pagata all'estero =507c

- Imposta versata nel 2012 = 1.991(b-c)

I dati di cui sopra sono rilevabili dal rigo RM 33 del Modello Unico 2012  
UNICO 2013Redditi 2012

Come prima indicato la rendita catastale (Base) ai fini della tax foncières viene annualmente rivalutata, quindi per lo stesso immobile, relativamente al 2012, l' avviso riporta i seguenti dati

- Valore dell'immobile: Rendita (base)  $2.091 \times 160 =334.560$

- Imposta dovuta  $0,76\%$  sul valore dell'immobile= 2.543 b

- Imposta detraibile pagata all'estero =518 c

- Imposta versata nel 2012 = 1.991 d

- Imposta da versare a saldo 2013 =34 (b-c-d)



L'imposta dovuta per il 2012 risulta essere pari ad euro 2.025(2.543-518) per cui sono dovuti gli acconti per il 2013, da determinarsi come segue:

1° acconto

$$2.025 \times 99\% \times 40\% = 801,90$$

2° acconto

$$2.025 \times 99\% \times 60\% = 1.202,85$$

Nel quadro RMle risultanze di cui sopra verranno esposte come segue

Rag. Valter Franco