



Giovedì 07/11/2013

La base imponibile IVIE per gli immobili del Regno Unito.

A cura di: Meli e Associati

Risoluzione 75/E del 6 novembre 2013.

L'Agenzia Entrate, in risposta ad un interpello, ha finalmente fornito chiarimenti per la determinazione della base imponibile IVIE degli immobili situati nel Regno Unito.

Peccato che ad oggi siano già scaduti i termini sia per il pagamento dell'imposta, sia per l'invio della dichiarazione; ma tant'è.

L'imposta sul valore degli immobili all'estero (IVIE) è stata istituita con l'articolo 19, commi da 13 a 17, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

L'IVIE è dovuta sul valore degli immobili situati all'estero detenuti a titolo di proprietà o di altro diritto reale dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso essi siano destinati.

Con le circolari n. 28/E del 2 luglio 2012 e n. 12/E del 3 maggio 2013 sono stati forniti alcuni chiarimenti in merito all'applicazione dell'imposta in esame.

In particolare, con riferimento agli immobili situati in Paesi di common law, è stato chiarito che sono tenuti al pagamento dell'IVIE i titolari del diritto al possesso dei beni c.d. "leasehold" (istituto che attribuisce un diritto all'utilizzo dell'immobile solitamente per un prolungato periodo di tempo, dietro il pagamento di un corrispettivo), piuttosto che i titolari della proprietà fondiaria assoluta c.d. "freehold".

Inoltre, è stato precisato che l'IVIE per gli immobili ubicati nel Regno Unito deve essere calcolata prendendo in considerazione il valore dell'immobile come determinato ai fini dell'applicazione della Council Tax (si tratta dell'imposta municipale sulle abitazioni introdotta dal Local Government Finance Act 1992).

Quest'ultima imposta rientra, infatti, tra quelle indicate nella colonna 2, denominata "Imposta presa a riferimento ai fini della determinazione dell'immobile" della tabella 1 allegata alla circolare n. 28/E del 2012, che elenca i Paesi dell'Unione Europea e di quelli aderenti allo Spazio Economico Europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni per i quali si deve assumere, quale base imponibile dell'IVIE, il valore catastale dell'immobile utilizzato ai fini dell'assolvimento delle imposte estere indicate in tale colonna.

Tuttavia, la medesima Council tax non può essere scomputata dall'IVIE: la stessa non è, infatti, indicata nella corrispondente colonna 3 della citata tabella 1 relativa all'imposta patrimoniale estera che può essere detratta dall'IVIE. Ciò in quanto la Council tax non ha natura patrimoniale (non colpendo la proprietà o altro diritto reale su un immobile), ma rappresenta, invece, un tributo dovuto per il godimento dei servizi locali forniti dal borough council (consiglio comunale).

Ai fini della Council tax il contribuente riceve dall'ente locale una apposita comunicazione (c.d. tax assessment) con l'indicazione dell'imposta dovuta e della band (fascia di valore) attribuita all'immobile. Più precisamente, agli immobili è attribuita una fascia di valore che prevede un valore minimo ed un valore massimo (le fasce sono, generalmente, espresse dalle lettere da A ad H a seconda del valore assunto, dove lo scaglione H rappresenta, ad esempio, per gli immobili situati in Inghilterra, quello di valore più elevato, superiore a 320.000 sterline).

Alla luce di quanto rappresentato, considerato che non è rilevabile, ai fini della Council tax, un valore puntuale dell'immobile da prendere in considerazione quale base imponibile per l'applicazione dell'IVIE, l'Agenzia Entrate condivide la soluzione prospettata dal contribuente che ha fatto ricorso all'interpello e che propone di adottare come base imponibile dell'IVIE il valore medio della fascia attribuita al proprio immobile



per la Council tax.