



Lunedì 14/05/2012

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

A cura di: Studio Valter Franco

L'articolo 19 del D.L. 201/2011 ha disposto la tassazione degli immobili all'estero di proprietà di persone fisiche residenti in Italia.

Il successivo D.L. 16/2012, comma 16, lettera e, articolo 8, ha modificato ulteriormente le disposizioni di cui sopra, che risultano ulteriormente modificate in sede di conversione del D.L. 16/2012 nella Legge 26/4/2012 n. 44.

A seguito di tale conversione schematicamente esponiamo i presupposti e le modalità di tassazione, che ha decorrenza dal 2011 e che dovrà essere evidenziata nella dichiarazione dei redditi Unico 2012.

soggetti obbligati

Persone fisiche residenti nel territorio dello stato

oggetto dell'imposta

Immobili all'estero a qualsiasi uso destinati

aliquota dell'imposta

0,76% del valore degli immobili (l'imposta non è dovuta se non supera euro 200,00)

valore dell'immobile

- Costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, dal valore di mercato

- Per gli immobili situati in paesi appartenenti alla UE o in paesi aderenti allo spazio economico europeo il valore è quello catastale come determinato e rivalutato nel paese dove l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale e, in mancanza, da quello di cui al periodo precedente, e cioè:

valore dell'atto di acquisto o dei contratti e, in mancanza di questo valore di mercato.

detrazioni dall'imposta

Dall'imposta di cui al comma 13 si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. Per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, dalla predetta imposta si deduce un credito d'imposta pari alle eventuali imposte di natura patrimoniale e reddituale gravanti sullo stesso immobile, non già detratte ai sensi dell' articolo 165 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917



Per coloro che prestano lavoro all'estero per lo Stato italiano, per una sua suddivisione politica o amministrativa o per un suo ente locale e le persone fisiche che lavorano all'estero presso organizzazioni internazionali cui aderisce l'Italia la cui residenza fiscale in Italia sia determinata, in deroga agli ordinari criteri previsti dal Testo Unico delle imposte sui redditi, in base ad accordi internazionali ratificati, l'imposta di cui al comma 13 e' stabilita nella misura ridotta dello 0,4 per cento per l'immobile adibito ad abitazione principale e per le relative pertinenze. L'aliquota ridotta si applica limitatamente al periodo di tempo in cui l'attivita' lavorativa e' svolta all'estero. Dall'imposta, inoltre, qualora l'immobile sia destinato ad abitazione principale, si detraggono euro 200 (come per l'IMU) maggiorata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore ai 26 anni, dimorante abitualmente e residente nell'unità immobiliare.

IL CASO DEGLI IMMOBILI IN FRANCIA

In Francia gli immobili sono gravati da due tasse: la taxe d'habitation (che viene pagata da chi occupa l'immobile) e la taxe fonciere: quest'ultima è assimilabile all'ICI-IMU italiana e costituisce la tassazione del bene-patrimonio, quindi la base imponibile della taxe fonciere costituirebbe analoga base per la tassazione in Italia: così non è poiché la taxe fonciere viene determinata non sul valore dell'immobile, bensì sul valore "locatizio" dell'immobile, una sorta di "rendita da affitto" (revenu net cadastral) e, quindi per l'imposizione in Italia, non si è in grado di stabilire un valore equivalente a quello "catastale" del bene (per essere più chiari non ci risulta si possa moltiplicare il "valore locatizio" per un coefficiente e quindi determinare il valore dell'immobile).

Non potendo quindi utilizzare la base di calcolo della taxe fonciere dovrei quindi prendere a base

- il costo risultante dall'atto di acquisto
- in mancanza del predetto valore quello di mercato.

Specie nei casi in cui l'unità immobiliare sia stata acquistata anni fa è certamente più conveniente la tassazione sul costo risultante dall'atto di acquisto, poiché reca valori "storici" e, quindi, non corrispondenti a quelli attuali ed effettivi degli immobili.

Supponendo che l'immobile in Francia sia tenuto a disposizione dal proprietario e che il valore dell'atto di acquisto sia pari a 200.000 euro, l'imposta sarà quindi pari a 1.520 euro ($200.00 \times 0,76\%$): dall'imposta così determinata si detrae un credito di imposta pari a quello della taxe fonciere pagata in Francia nel 2011; per quello che riguarda il credito di imposta da taxe fonciere, occorre ancora precisare che è necessario rilevare dall'avis d'imposition Taxes fonciere (inviato dalla direzione generale delle pubbliche finanze francesi) la composizione della tassa ed escludere la taxe ordures ménagères (l'equivalente della tassa rifiuti) - vedasi fac simile sotto riportato.

Rifacendoci al fac simile sotto riportato, il credito di imposta sarà pari a 740 euro, dato dalla somma di $478 + 257 + 5 = 740$ (escluso l'importo di 226 euro riferito alla taxe ordures).

Sempre riferendoci all'esempio di cui sopra, dalla tassa dovuta di 1.520 euro detrarrò quindi un credito di imposta di 740 euro, versando così 780 euro (valore dell'immobile 200.000 euro, imposta $0,76\% = 1.520$ euro - credito di imposta 740 euro).

Questo, almeno, per quanto ci risulta.



```
.tabella {  
font-family: Arial, Helvetica, sans-serif;  
font-size: 12px;  
}
```

Rag. Valter Franco