Lunedi' 26/03/2012

LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI ALL'ESTERO GENERA DUBBI

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, stabilendo che il valore da prendere a base sia costituito, per immobili situati in paesi dell'Unione Europea:

- dal valore utilizzato nel paese estero ai fini di imposte sul patrimonio o per i trasferimenti

- in assenza dei predetti valori si considera il costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti ed in assenza di questi dal valore di mercato

La norma così come viene introdotta, rischia di ingenerare, a nostro avviso, più di un dubbio e non consente al contribuente di effettuare un semplice calcolo ma di costringerlo ad effettuare, preliminarmente, una serie di ragionamenti.

Proviamo quindi ad esemplificare praticamente e i dubbi e le perplessità che nutriamo su tale norma, così come formulata.
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 italiana e costituisce la tassazione del bene-patrimonio, quindi la base della taxe fonciere costituirebbe la base della 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 è possibile 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 valore utilizzato in Francia per i trasferimenti: tale valore è costituito dal valore di mercato degli immobili stessi; peraltro l'Amministrazione Finanziaria francese conosce molto bene i valori di mercato ed esamina gli atti di trasferimento recuperando le differenze a tassazione (un po' come avviene in Italia).
Considerazioni finali: la tassazione in Italia degli immobili in Francia, non essendo disponibile un valore dell'immobile da assoggettare ad imposte patrimoniali in Francia, avverrà quindi sulla base del valore di mercato dell'immobile, con riferimento alla data del 31 dicembre 2011, con credito di imposta spettante pari alla taxe fonciere versata nel 2011 in Francia; occorre ancora precisare che occorre rilevare dall' avis d'imposition Taxes fonciere (inviato dalla direzione generale delle pubbliche finanze francesi) la composizione della tax fonciere ed escludere la taxe ordures ménagéres (l'equivalente della tassa rifiuti). - vedasi fac simile sotto riportato.

Rag. Valter Franco