

# Imposta sul valore degli immobili esteri

di Andrea Zoccali (\*)

## L'approfondimento

Diradandosi la nebbia della polemica, è ora possibile affermare che il motivo per cui il Governo sembrava non ascoltare le critiche da più parti sollevate per la presunta assenza di una imposta patrimoniale nel "Decreto Monti" era che era troppo impegnato ad introdurre quattro: l'«Imposta di bollo domestica», l'«Imposta patrimoniale sulle attività estere», l'«IMU» e l'«IVIE». Quest'ultima, ovvero l'«Imposta sul valore degli immobili esteri» infrange un vero e proprio dogma del nostro diritto tributario, tradizionalmente basato sulla tassazione del reddito riveniente dalle sottostanti attività. Essa è infatti una "esplicita" imposta patrimoniale che mira a colpire specificamente il titolo di proprietà degli immobili, a prescindere dalla loro destinazione d'uso.

Il Decreto Monti<sup>1</sup> ha introdotto, ricorrendo ad una **definizione** per così dire "allargata," mediante diverse tecniche legislative e fiscali differenziate a seconda delle esigenze tributarie, quattro nuove imposte "patrimoniali", agendo tramite:

- 1) l'attribuzione del carattere di proporzionalità all'imposta di bollo sugli strumenti prodotti finanziari detenuti in Italia (di seguito "Imposta di bollo domestica", art. 19, commi 1-5 del Decreto);
- 2) l'introduzione di una imposta sul valore delle attività detenute all'estero (di seguito "Imposta patrimoniale attività estere", art. 19, commi 18-24, Decreto);
- 3) l'anticipazione di un anno all'applicazione dell'Imposta Municipale Propria sugli immobili situati in Italia (di seguito "IMU", art. 13, Decreto); nonché
- 4) l'introduzione di una imposta sul valore degli immobili situati all'estero (di seguito "Imposta Va-

lore Immobili Esteri" o "IVIE", art. 19, commi 13-23, Decreto).

Si tratta - evidentemente - di interventi attuati mescolando imposte locali con imposte erariali; imposte "apparentemente" indirette con patrimoniali più o meno esplicite: ma che sostanzialmente introducono un principio abbastanza chiaro, teso ad infrangere quello che era diventato un vero e proprio tabù nella discussione della politica fiscale italiana, ossia la **tassazione del mero possesso di un attività** e non solo del reddito riveniente dall'attività stessa<sup>2</sup>.

In questo senso, proprio per la loro esplicita "esposizione", sono le due imposte patrimoniali estere a suscitare particolare interesse, laddove, sotto il profilo di congruità e compatibilità con la dottrina tributaria nazionale e internazionale, è forse l'**imposta di bollo domestica** - proprio per la sua **ambiguità di fondo** - a sollevare i **maggiori dubbi interpretativi**<sup>3</sup>.

In questo contesto, per tornare all'oggetto del presente intervento, l'IVIE appare, pertanto, introdotta, per ragioni di equità e coerenza rispetto alla reintroduzione della tassazione degli immobili italiani tramite l'anticipazione dell'IMU (nonché per ridurre i fenomeni di delocalizzazione che conseguono ad ogni nuova tassazione), ma conserva alcuni elementi di specificità meritevoli di attenzione.

(\*) Avvocato in Milano - Studio Tributario Deure.

### Note:

- 1 D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, d'ora in avanti "Decreto Monti".
- 2 Si veda l'intervento chiarificatore di E. De Mita, "Patrimoniale bifronte", *Il Sole24 Ore*, 9 ottobre 2011.
- 3 Si pensi alla problematica relativa all'applicabilità dell'imposta di bollo domestica anche ai prodotti finanziari detenuti tramite società ovvero detenuti da soggetti non residenti (laddove un'imposta patrimoniale classica dovrebbe colpire - anche per effetto delle norme di ripartizione convenzionale - solo le persone fisiche residenti).

In questo senso, occorre però premettere che, pur costituendo teleologicamente **norma di chiusura rispetto all'IMU**, l'IVIE ne differisce sotto molteplici aspetti<sup>4</sup>.

Detto ciò, si procederà ad analizzare la norma sotto il profilo della tecnica legislativa, per poi analizzare eventuali problematiche applicative della nuova imposta.

## La qualificazione dell'imposta

In primo luogo, è possibile risolvere il problema di qualificazione della nuova imposta.

Ancorché – forse per eccesso di pudore – il legislatore l'abbia denominata “imposta sul valore degli immobili esteri”, l'IVIE è chiaramente ed **inequivocabilmente una imposta patrimoniale**.

In questo senso, gli **elementi distintivi** ci sono tutti e sono manifesti: dalla mera proprietà dell'immobile come solo presupposto impositivo, al riferimento al valore dell'immobile come base imponibile, al riferimento esplicito alle “imposte patrimoniali estere”.

La soluzione della problematica della qualificazione è fondamentale per chiarire la totale estraneità di tale imposizione all'eventuale reddito riveniente dagli immobili esteri.

Come si vedrà più avanti, infatti, le due fattispecie impositive coesistono e corrono su binari del tutto paralleli, sia per quanto attiene al presupposto impositivo, che per quanto attiene alla problematica del credito per le imposte estere (c.d. “Foreign Tax Credit” o “FTC”).

## Ambito oggettivo: il possesso di immobili situati all'estero

Per quanto riguarda l'ambito oggettivo, la nuova imposta risulta applicabile “agli **immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati**”, come previsto dall'art. 19, comma 13, Decreto.

## La nozione di immobili

La scarsa previsione legislativa non specifica la nozione di immobili a cui applicare l'imposta; a tale riguardo, sarebbe stato possibile fare riferimento, alternativamente, alla restrittiva nozione di immobili quale quella riveniente dalla disciplina prevista ai fini della tassazione del reddito degli immobili esteri

ex artt. 67, comma 1, lett. f), e 70, comma 2, T.U.I.R., ovvero alla più ampia nozione riveniente dalla disciplina di tassazione ai fini IMU<sup>5</sup>.

Per ragioni di coerenza con il presupposto dell'imposta; peraltro, appare preferibile in via di prima interpretazione il **richiamo alla disciplina IMU** – la cui struttura di imposta patrimoniale appare più facilmente sussumibile nella nozione dell'IVIE.

Conseguentemente, per immobile dovrebbe intendersi qualsiasi fabbricato, nonché, come specificato dall'art. 9, D.Lgs. n. 23/2011 in tema IMU, “**i terreni e le aree fabbricabili**”.

Nozione che, trattandosi di **ipotesi di tassazione residuale del Paese di residenza**, sarebbe preferibile anche ad una eventuale difforme nozione esistente nella normativa domestica dello Stato in cui l'immobile è situato (la diversa ipotesi di preferenza della nozione estera, da una parte, potrebbe porsi in contrasto con la *ratio* della norma – equità e coerenza fiscale – e, dall'altra parte, non risolverebbe, a pensarci bene, alcun effettivo problema di doppia tassazione).

**Nozione omnicomprensiva** – dicevamo pertanto – **del tutto priva**, per espressa previsione della norma in commento (che richiama anche in tal caso la definizione IMU), **di alcun vincolo di destinazione o mera destinazione d'uso**.

Il presupposto impositivo, pertanto, prescinde dal fatto che l'immobile sia locato, affittato, abitato saltuariamente, utilizzato come abitazione principale, utilizzato come sito produttivo, tenuto a disposizione o coltivato<sup>6</sup>. Rilevante è, invece, il **titolo del possesso** dell'immobile estero.

## Note:

- La differente natura di imposta locale dell'IMU rispetto a quella erariale dell'IVIE; le conseguenti differenti *rationes* di fondo delle due imposte: contribuire ai costi di gestione del territorio municipale per l'IMU e contribuire alla fiscalità generale per l'IVIE; la conseguente differente determinazione della base imponibile: metodo catastale (e pertanto correlato al valore di mercato) per l'IMU e metodo del costo (ossia ancorato al costo storico) per l'IVIE; flessibilità nella determinazione delle aliquote per l'IMU e flat rate per l'IVIE.
- Nozione omnicomprensiva a cui si è avvicinata, a seguito dei chiarimenti di cui alla circolare n. 46/E del 2010 (in Banca dati *BIG Suite*, IPSOA), anche la disciplina ai fini del monitoraggio fiscale ex D.Lgs. n. 167/1990.
- Destinazione che – allo stato – è del tutto irrilevante anche per quanto riguarda l'aliquota applicabile (0,76%) del tutto *flat*. Sul punto, vedi *intra*, nota 12.

## Proprietà o altro diritto reale

Ai fini impositivi, infatti, l'IVIE si applica sugli immobili posseduti a titolo di proprietà ovvero di altro diritto reale minore.

Anche in questo caso, può supplire la disciplina IMU (nella specifica qualità di erede dell'ICI), laddove si fa specifico riferimento ai **titoli di usufrutto, uso ed abitazione**.

Come specificato dall'art. 19, comma 14 del Decreto Monti, inoltre, "l'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero".

Due le problematiche di maggiore interesse:

1) in primo luogo, la possibile estensione della nozione in oggetto anche a **fattispecie estere atipiche** (chiaramente aventi, però, caratteristiche simili al diritto reale domestico) avrebbe il merito di attrarre, per ragioni di equità, nella sfera dell'imposizione (ma anche del credito di imposta) anche fattispecie che altrimenti sfuggirebbero al tributo<sup>7</sup>;

2) secondariamente, rimane da chiarire la problematica della **eventuale tassazione in capo al nudo proprietario**.

In questo senso, il richiamo alla disciplina ICI/IMU<sup>8</sup> farebbe pensare ad una unitarietà del tributo (che quindi, in caso di diritto reale minore, terrebbe indenne il nudo proprietario<sup>9</sup>).

Tale soluzione, però, non appare del tutto convincente, laddove si pensi che l'ICI/IMU - avendo natura di **imposta patrimoniale su base catastale** - determinerebbe una doppia tassazione economica in caso di applicazione anche al nudo proprietario, mentre l'IVIE - tassando sostanzialmente il costo dell'immobile - sembra adattarsi meglio ad una ipotesi di **tassazione concorrente** (in cui l'usufruttuario e il nudo proprietario pagano ognuno per il costo sostenuto<sup>10</sup>).

## Ambito soggettivo

Quanto al presupposto soggettivo, l'IVIE - come classica imposta patrimoniale - trova applicazione **esclusivamente** nei confronti delle **persone fisiche residenti**.

Tra i soggetti passivi di tale imposta, pertanto, non figurano né le **persone giuridiche residenti** (e non), né **ovviamente le persone fisiche non residenti**.

L'esclusione dei soggetti non residenti è chiaramente derivante dal presupposto impositivo: nella tassazione degli immobili esteri, infatti, l'Italia ha potestà impositiva solo in qualità di Stato di residenza, laddove lo Stato-fonte è chiaramente quello in cui l'immobile è sito.

Quanto all'esclusione delle persone giuridiche, tale scelta legislativa è direttamente correlata alla natura evidentemente patrimoniale dell'imposta, che, quindi, tende a colpire la **rendita personale** più che l'utilizzo imprenditoriale del bene.

Chiaramente, tale scelta non è priva di rischi, determinando inevitabilmente un possibile arbitraggio tra l'IVIE e la già citata **imposta sul valore delle attività finanziarie estere** che colpirebbe, con **aliquota molto minore**, il possesso di un immobile per il mezzo di una struttura societaria estera<sup>11</sup>.

## Modalità di pagamento

Ai fini della determinazione dell'imposta, l'IVIE si applica in **autoliquidazione in dichiarazione dei redditi**, mediante compilazione della **sezione XVI del quadro RM** del mod. UNICO Persone fisiche.

Ai sensi dell'art. 19, comma 15 del Decreto, il valore dell'immobile è costituito dal **costo storico dell'immobile** - come da atto di acquisto o contratto di godimento - o, solo in assenza del costo, al **valore di mercato rilevabile all'estero**.

## Note:

7 Sul punto, con riferimento a fattispecie di *common law*, vedi S. Capolupo, "La tassazione degli immobili esteri", in *Il Fisco*, 2012, 947.

8 Vedi circolare n. 120/E del 1999. In Banca dati *BIG Suite*, IPSOA.

9 Laddove - ai fini del monitoraggio sia gli usufruttuari che i nudi proprietari sono tenuti ad indicare il possesso della propria parte di immobile, come da risoluzione n. 142/E del 2011.

10 Con la possibilità di utilizzare i coefficienti allegati al D.P.R. n. 131/1986 ai fini dell'imposta di registro in modo da ripartire tra i due titolari il valore dell'immobile posseduto in caso di impossibilità di originario valore unico.

11 La quale struttura - se attuata mediante società estera in Paese non black-list - non rientrerebbe neanche nella nozione di CFC white list, posto che il possesso di un immobile non ricade (allo stato attuale e al netto di probabili interventi legislativi in materia) nella definizione di *passive income* contenuta nella disciplina in questione.

È presumibile che l'assenza del costo - che, stante il tenore della norma, dovrebbe condurre ad una determinazione del valore attuale dell'immobile tramite il riferimento a valori catastali esteri e, solo in assenza di questi, tramite una perizia di stima - possa essere determinata dall'ipotesi classica di acquisto a titolo gratuito, ma anche da una ipotesi di non documentabilità del costo originario.

La scelta del costo come criterio base di determinazione della base imponibile ha importanti conseguenze: in primo luogo, si colloca in correlazione alla scelta già effettuata dal legislatore in tema di monitoraggio<sup>12</sup>; secondariamente, rende di norma **ininfluenti ai fini dell'imposta le eventuali fluttuazioni del valore degli immobili**<sup>13</sup>; in terzo luogo, determina una **identica tassazione in caso di acquisto in capitale o con leva finanziaria**.

A tale ultimo riguardo, però, la sostanziale applicazione dell'imposta anche sulla componente debitoria dell'immobile posseduto - pur avendo come correlazione la disciplina IMU - non appare del tutto congrua con la natura chiaramente patrimoniale dell'IVIE<sup>14</sup> (laddove l'IMU, pur nella sua patrimonialità di fondo, conserva una natura ibrida, derivante dall'origine catastale - e quindi mediamente reddituale - della propria base imponibile).

Dopo aver parametrato il valore alla quota ed al periodo di possesso, infine, si applica l'**aliquota unica<sup>15</sup> dello 0,76%** (la **medesima aliquota prevista dall'IMU per le abitazioni diverse da quella principale**), ottenendo l'imposta italiana da cui dedurre - sino a concorrenza dell'imposta italiana - l'imposta patrimoniale estera.

L'applicazione del **Foreign Tax Credit (FTC)** rispetto all'IVIE è sicuramente la questione interpretativa più problematica con riferimento alla norma in esame.

Sotto il profilo operativo del FTC, le criticità potrebbero risolversi mediante una applicazione in via analogica delle disposizioni di cui all'art. 165 del T.U.I.R. in tema di FTC relativamente alle imposte sul reddito; in particolare, sembrerebbero applicarsi le norme sulla necessaria definitività dell'imposta estera, sul concorso parziale, sulla non computazione del credito in caso di omissione nella dichiarazione in Italia<sup>16</sup>.

Né la problematicità deriva dalle norme convenzio-

nali, laddove il Modello OCSE di Convenzione contro le doppie imposizioni, di seguito "Modello OCSE", prevede, con specifico riferimento alla tassazione patrimoniale sugli immobili<sup>17</sup>, la tassazione concorrente dello Stato di residenza - ossia l'Italia - e dello Stato/fonte - ossia il Paese in cui l'immobile è locato (art. 22, comma 1, Modello OCSE, ripreso sostanzialmente nella totalità delle Convenzioni per evitare le doppie imposizioni patrimoniali stipulate dall'Italia).

Problemi interpretativi, invece, deriveranno certamente dall'individuazione delle imposte patrimoniali estere a cui accordare il FTC; in questo senso, l'elencazione presente nell'eventuale specifica convenzione non può considerarsi esaustiva<sup>18</sup>.

La questione verte sostanzialmente sull'applicabilità del FTC alle imposte estere locali, tenuto conto che la tassazione patrimoniale sugli immobili è generalmente - così come l'IMU italiana - di competenza o di attribuzione locale.

#### Note:

- Laddove la disciplina del monitoraggio tiene altresì conto dei costi di diretta imputazione, quali costi notarili od oneri di intermediazione.
- Il che, ad eccezione di ipotesi di acquisti durante "bolle" immobiliari, è di norma un vantaggio per il contribuente.
- Sul punto, vedi K. Vogel, *On double taxation Conventions*, The Hague, 1997, 1092.
- Proposte di introdurre - alla stregua dell'IMU - un'aliquota ridotta per i frontalieri con prima casa all'estero - così come altre eccezioni all'attuale linearità dell'IVIE - sono in discussione in Parlamento.
- Norma quest'ultima che assume particolare rilievo con riferimento ad una fattispecie - quale quella in esame - in cui, soprattutto nei primi tempi di applicazione, il rischio di dimenticanze od omissioni involontarie appare alto.
- Tra l'altro, l'art. 6 del Modello OCSE fornisce la definizione convenzionale di bene immobile, statuendo che: "l'espressione 'beni immobili' e' definita in conformità al diritto dello Stato contraente in cui i beni stessi sono situati. L'espressione comprende in ogni caso gli accessori, le scorte morte o vive delle imprese agricole e forestali, nonché i diritti ai quali si applicano le disposizioni del diritto privato riguardanti la proprietà fondiaria. Si considerano altresì 'beni immobili' l'usufrutto dei beni immobili e i diritti relativi a canoni variabili o fissi per lo sfruttamento o la concessione dello sfruttamento di giacimenti minerari, sorgenti ed altre risorse naturali. Le navi, i battelli e gli aeromobili non sono considerati beni immobili".
- Sia perché escluderebbe il FTC nei casi di rapporti con l'Italia non regolati da Convenzione, ovvero in quelli la cui Convenzione riguarda solo le imposte sui redditi, ovvero ancora, in caso di esistenza di Convenzione contro le doppie imposizioni patrimoniali, per richiamo analogico alla norma di cui all'art. 169 del T.U.I.R. in tema di applicazione di norma interna se più favorevole rispetto a quella convenzionale.

Al riguardo, appare possibile affermare che tale applicabilità non possa negarsi (anche per motivi di reciprocità rispetto all'IMU e di sostanziale effettività della regola del FTC), nella misura in cui le **imposte estere locali** siano effettivamente qualificabili come **imposte patrimoniali pure** (ossia applicate in ragione del mero possesso dell'immobile), laddove occorrerebbe escludersi le imposte locali aventi natura mediamente remunerativa dei servizi pubblici locali.

È però chiaro che la ricomprensione delle imposte locali estere tra quelle scomputabili ai fini del FTC dell'IVIE determina una problematica di estrema difficoltà - sia per il contribuente che per il Fisco - nell'applicazione e nella verifica circa la corretta applicazione delle norme in esame.

## Rapporti con le altre norme fiscali

Come già rilevato, l'IVIE coesiste - senza alcuna correlazione - con le imposte sul reddito riveniente dagli immobili all'estero di cui all'art. 67, comma 1, lett. f), T.U.I.R. e con le norme sul monitoraggio degli immobili all'estero (quadro RW).

Ai fini delle imposte sul reddito, in particolare, l'art. 70, comma 2, T.U.I.R. prevede **due ipotesi** di tassazione:

- in caso di **tassazione all'estero** sul reddito dell'immobile: tassazione in base all'ammontare netto assoggettato ad imposta sui redditi all'estero (con **riconoscimento del FTC**);
- in caso di **mancata tassazione all'estero** con percezione di reddito: tassazione in base all'ammontare effettivamente percepito diminuito forfetariamente del 15% (ovviamente **senza FTC** in assenza di tassazione estera).

Ai fini del monitoraggio, invece, devono essere dichiarati tutti gli investimenti all'estero - compresi gli immobili - attraverso cui possono essere conseguiti redditi di fonte estera imponibili in Italia<sup>19</sup>.

Allo scopo di chiarire le (mancate) interazioni tra le tre normative, è apparso utile effettuare il seguente esempio numerico.

## Esempio

Il soggetto passivo è una persona fisica residente in Italia (con aliquota marginale IRPEF del 35%). Il presupposto impositivo è la proprietà di un appartamento in Francia acquistato nel 2005 per un controvalore di 1.000 e affittato dal 2011 con canoni di 50 e spese riconosciute in Francia di 20. La tassazione in Francia comprende, ai fini reddituali, una **tassazione unica immobiliare** per i non residenti con aliquota *flat* del 25% sul reddito effettivo e, ai fini patrimoniali, una tassazione dello 0,5% sul costo storico dell'immobile. Sinotticamente, questo sarebbe il risultato:

Tassazione	Francia	Italia
Tassazione redditi	$50 - 30 * 25\% = 7,5$	$50 - 30 * 35\% - 7,5 = 3$
Tassazione patrimonio	$1.000 * 0,5 = 5$	$1.000 * 0,76 - 5 = 2,6$
Quadro RW		1.000

## Entrata in vigore e disposizioni operative

L'IVIE è applicabile già con riferimento al possesso di immobili esteri nel 2011<sup>20</sup>, laddove - a norma dell'esplicito richiamato ex art. 19, comma 17, Decreto Monti - le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche relativamente a versamento, liquidazione, accertamento, riscossione, sanzioni, rimborsi e contenzioso si applicano anche alla nuova imposta.

Infine, per ulteriori chiarimenti occorrerà attendere il Provvedimento del Direttore delle Entrate, previsto dall'art. 19, comma 23, del Decreto, in cui dovranno essere stabilite le disposizioni di attuazione dell'IVIE.

## Note:

19 Come anticipato, a seguito dei chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria in occasione dell'ultimo scudo fiscale, tale nozione ricomprende anche gli immobili "non reddituali", ossia passibili di produrre solo astrattamente redditi in Italia (vedi anche circ. n. 43/E del 2009).

20 Con riferimento all'intero anno, come chiarisce S. Capolupo, *La tassazione...*, cit.,