

1 luglio 2022

GLI IMMOBILI ALL'ESTERO

Nell'ambito dei grandi patrimoni non sono insoliti **investimenti in immobili situati all'estero** sia in ottica di diversificazione, sia per cogliere opportunità di mercato o semplicemente per interessi di natura personale.

La **componente fiscale** riveste un'**importanza** fondamentale nella **pianificazione**; infatti, si deve tener conto sia della legislazione interna, sia di quella dello Stato in cui è sito l'immobile.

Considerando una persona fisica residente in Italia titolare di un fabbricato ubicato all'estero, la normativa fiscale italiana, ai fini IRPEF, prevede il seguente regime:

1) se l'immobile **non è locato**:

- a) **e non è tassato nello Stato estero** non si determina l'emersione di reddito imponibile in Italia;
- b) **e nello Stato estero è tassato** su base catastale, il contribuente deve dichiarare l'ammontare soggetto a tassazione nello Stato estero e spetta un credito per le imposte ivi pagate a titolo definitivo (salvo quanto si dirà in materia di effetto sostitutivo IVIE/IRPEF).

2) se l'immobile è **locato**:

- a) **e lo Stato estero non applica alcuna tassazione**, il canone percepito (ridotto del 15% a titolo di spese forfetarie) va dichiarato e assoggettato ad IRPEF; non spetta alcun credito di imposta, non essendo stata pagata imposta all'estero;
- b) **e il canone è soggetto ad imposta nello Stato estero**, il relativo importo va dichiarato in Italia (senza la riduzione forfetaria del 15%) ed è possibile fruire del credito per le imposte pagate a titolo definitivo in detto Stato estero.

Per quanto riguarda il regime ai **fini IRPEF**, in caso di **cessione di un immobile estero**, se tra l'acquisto e la vendita del fabbricato siano decorsi più di cinque anni la cessione **non assumerà rilevanza fiscale, diversamente** si realizzerà una **plusvalenza tassabile**. Anche in questo caso, spetta il credito d'imposta per le imposte pagate a titolo definitivo all'estero.

Con riferimento alle **imposte patrimoniali**, la detenzione diretta di immobili all'estero da parte di persone fisiche residenti è soggetta all'**IVIE** (Imposta sul valore degli immobili esteri) da versare nella misura dello **0,76%**, su una **base imponibile che varia** a seconda dello Stato in cui è sito l'immobile:

- se situato **in uno Stato UE o SEE**, la base imponibile dell'imposta è il valore catastale dell'immobile; in mancanza, il costo d'acquisto o, ove anch'esso mancante, il valore di mercato;
- se situato **in uno Stato extra-UE**, la base imponibile è il costo d'acquisto o, in mancanza, il valore di mercato.

Per gli immobili acquisiti per successione o donazione, il valore è quello dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe; in mancanza, si assume il costo di acquisto sostenuto dal de cuius /donante.

Dall'IVIE è possibile detrarre un **credito d'imposta** pari all'importo dell'eventuale imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento nello Stato estero, sempre che l'imposta estera sia divenuta definitiva.

Per gli **immobili esteri non locati, soggetti ad IVIE** (così come per gli immobili non locati ubicati in Italia e soggetti ad IMU) è prevista **l'esclusione da IRPEF**.

Inoltre, al pari di altri investimenti esteri di diversa natura, gli investimenti in immobili sono soggetti agli **obblighi di monitoraggio fiscale**. Pertanto, l'immobile estero deve essere indicato nel **quadro RW** della dichiarazione dei redditi. L'obbligo di compilazione del quadro RW vale solo per il periodo di imposta in cui l'immobile è stato acquistato e in quelli in cui abbia subito variazioni (es. vendita). Tale semplificazione, tuttavia, non risulta nei fatti applicabile, in quanto il quadro RW dovrebbe comunque essere compilato al fine di liquidare e versare l'IVIE.

Infine, segnaliamo che, in **alternativa** alla **detenzione diretta** dell'immobile estero si può valutare l'opportunità di coinvolgere una **società fiduciaria** (tramite un mandato di amministrazione senza intestazione) o pianificare l'investimento tramite un veicolo societario.

Eventuali modalità di investimento più strutturate sono, tuttavia, da valutare **caso per caso**, in base alle effettive esigenze dei soggetti coinvolti, con l'ausilio di professionisti.

A CHI INTERESSA

Alle **persone fisiche residenti** che detengono **immobili all'estero**. La componente fiscale riveste un'importanza fondamentale in ottica di pianificazione e di ottimizzazione dell'investimento.