

Acquisto e gestione immobiliare “extra nazionale”

Esame casi pratici con riferimento ai Paesi UE ed Extra UE

INTRODUZIONE

L'acquisto di un'immobile all'estero è un'opzione interessante di diversificare i propri investimenti e in taluni contesti può dare un rendimento annuale interessante oltre ad avere prospettive di rivalutazione anche elevate in tempi più o meno brevi.

In questa sede analizzeremo dei casi specifici per investimenti in destinazioni molto note e richieste:

- a) PRINCIPATO DI MONACO
- b) FRANCIA – COSTA AZZURRA
- c) USA – MIAMI
- d) SVIZZERA – St. MORITZ

RIFERIMENTI NORMATIVI

OBIETTIVI

- a) Investimento finalizzato a rendimento locativo e rivalutativo
- b) Investimento come unità immobiliare a disposizione
- c) Investimento misto

SOGGETTI INTERESSATI

I soggetti che possono essere interessati sono i seguenti:

- a) Persone fisiche a titolo personale o Società Semplici
- b) Titolari di reddito d'impresa:
 - Imprenditori individuali
 - Società di persone (s.n.c. e s.a.s.)
 - Società di capitali ed Enti Commerciali

Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia

Commissione Consultiva Diritto e Fiscalità Internazionale



I redditi e le imposte correlate alla proprietà, derivanti dagli immobili di cui agli esempi che seguiranno, saranno trattati ed analizzati in funzione del tipo di titolarità scelta.

PRINCIPATO DI MONACO

A Monaco, l'acquisto di un immobile non è soggetto ad alcuna restrizione. L'acquisto di un immobile a Monaco è organizzato in tre fasi:

1. Offerta di acquisto
2. Firma del contratto di vendita
3. Trasferimento legale dell'immobile

1. OFFERTA DI ACQUISTO

Una volta che l'immobile è stato scelto dal futuro Acquirente, può iniziare la trattativa con il Venditore. Le trattative si basano su un'offerta scritta dell'Acquirente, presentata al Venditore dall'agenzia immobiliare.

L'offerta di acquisto deve contenere diverse informazioni, ovvero:

- Una descrizione dettagliata dell'immobile
- La proposta di prezzo d'acquisto e il suo periodo di validità

- Informazioni sull'identità dell'Acquirente
- L'importo della commissione dell'agenzia immobiliare e le spese notarili

Per confermare la propria intenzione di acquisto, l'Acquirente deve versare un acconto. L'importo è, nella maggior parte dei casi, il 10% del prezzo di vendita. Tuttavia, entrambe le parti possono concordare un altro importo.

L'offerta scritta è vincolante

Quando l'offerta scritta viene accettata dal Venditore, c'è un impegno tra le parti.

Se l'Acquirente decide di recedere dalla transazione dopo l'accettazione, perde la caparra versata, trattenuta dal Venditore.

Per il Venditore, in caso di inadempimento, il danno deve essere risarcito all'Acquirente sulla base delle condizioni previste nell'offerta accettata.

2. FIRMA CONTRATTO DI VENDITA

L'atto notarile di vendita è redatto a seguito dell'accordo tra le Parti. Deve essere firmato davanti ad un Notaio Monegasco.

L'Acquirente deve, in questa fase, pagare le seguenti somme:

- Spese Notarili: l'equivalente medio del 6% del valore dell'immobile
- Commissione Agenzia Immobiliare: in media il 3% del prezzo di acquisto + il 20% dell'IVA
- Il saldo del prezzo di acquisto dell'immobile

3. TRASFERIMENTO LEGALE DELLA PROPRIETÀ

Questo passaggio nell'acquisto di immobili a Monaco è effettuato dal Notaio e perfeziona la transazione.

Il Notaio autentica i documenti relativi alla vendita apponendo il suo sigillo e la sua firma. Il Notaio è quindi garante della volontà dell'Acquirente di acquistare e del Venditore di vendere il suo immobile. Questo passaggio certifica il contratto di vendita, il suo contenuto e la sua data.

Il trasferimento legale dell'immobile avviene il giorno della firma del contratto di vendita dell'immobile e l'Acquirente da quel momento detiene la piena proprietà

Veicoli per gli investimenti immobiliari nel PRINCIPATO di MONACO

Société Civile Particulière (SCP)

È un'entità fiscalmente trasparente che può acquistare e affittare immobili. Tuttavia, data la sua natura, non è idonea allo sviluppo di attività commerciali ma, piuttosto, allo sviluppo del patrimonio immobiliare per esigenze private e familiari.

Società Anonima Monegasca (SAM) e/o Società a Responsabilità Limitata (SARL)

Per le attività di investimento immobiliare che non siano di natura puramente civile, è possibile scegliere una società anonima Monegasca (SAM) o una società a responsabilità limitata (SARL). Entrambe sono società di capitali, ma l'oggetto sociale della SAM può essere di natura commerciale o civile.

In generale, le SCP e le SAM costituiscono i veicoli di investimento maggiormente utilizzati nel settore immobiliare.

La scelta tra questi due tipi di veicoli è influenzata dalle circostanze del caso e da considerazioni di carattere fiscale (ad esempio, la trasparenza fiscale o l'assoggettamento all'imposta sul reddito delle società (CIT)).

A prescindere dalla loro forma giuridica, le società' che svolgono attività commerciali o industriali nel Principato di Monaco sono soggette all'imposta sul reddito delle società pari al 33,3 %, solo nel caso in cui almeno il 25% del fatturato deriva da operazioni svolte direttamente o indirettamente al di fuori del Principato di Monaco.

Se una società è soggetta alla CIT, qualsiasi reddito derivante da beni immobili situati nel Principato di Monaco, ad esempio, redditi da locazione o plusvalenze derivanti dalla vendita di un immobile, è soggetto a tale imposta.

Per i non residenti, sia che si tratti di persone fisiche che di società, i redditi derivanti da beni immobili situati nel Principato di Monaco non sono soggetti alla ritenuta alla fonte.

Nel Principato di Monaco non esistono imposte sulle proprietà o sul patrimonio, e ciò rende il paese particolarmente interessante per gli investimenti immobiliari.

La vendita o, più in generale, il trasferimento di un bene immobile situato nel Principato di Monaco comporta l'applicazione di imposte di registro (imposte di registro proporzionali e imposte di bollo) e spese notarili.

La vendita di un bene immobile situato nel Principato di Monaco da parte di un soggetto passivo IVA è soggetta all'IVA monegasca, a condizione che tale bene sia stato costruito da meno di cinque anni. A questo proposito, quando si applica l'IVA, non è dovuta l'imposta di registro in misura proporzionale, ma si applica un'imposta di trascrizione dell'1%.

Imposta sul capitale: a Monaco non c'è nessuna tassa sul capitale delle persone fisiche.

Diritti di successione e donazioni: Sui beni situati a Monaco è applicabile l'imposta sulle successioni e donazioni (impôt sur les transferts). Il tasso applicabile dipende dal grado di parentela tra il defunto e l'erede. Per esempio, nel caso di figli,

coniugati e parenti è pari allo 0%. Nel caso in cui non vi sia alcun legame di parentela è del 16%.

Imposte sul passaggio di proprietà: I diritti di registro sui passaggi di proprietà immobiliari (compresi gli onorari del notaio), sono pari al 6% all'acquisto, per una transazione semplice. Sono del 9% qualora si scegliesse una struttura giuridica più «complessa».

Imposte locali: Non vi è alcuna tassa sulla proprietà di immobili nel Principato di Monaco.

IVA: l'IVA (Imposta sul Valore Aggiunto) è del 20% ove applicabile.

Tassa di Uscita: Le persone che lasciano Monaco per stabilirsi in un altro Paese non pagano nessuna tassa di uscita.

Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia

Commissione Consultiva Diritto e Fiscalità Internazionale



FRANCIA

L'investitore italiano che intende acquistare un bene immobile in Francia deve considerare quanto segue, fatte salve le considerazioni precedenti per quanto riguarda l'eventuale offerta di acquisto.

L'acquisizione diretta di beni immobili è generalmente soggetta alle seguenti imposte:

Imposta di Trasferimento: con un'aliquota del 5,81% o del 6,4%, a seconda del tipo e dell'ubicazione dell'immobile.

A determinate condizioni, le imposte di trasferimento possono essere ridotte come segue:

- 0,715% se il bene immobiliare si qualifica come nuova costruzione ai fini dell'IVA o se l'Acquirente si impegna a rivendere l'edificio entro cinque anni
- 125 euro se l'Acquirente si impegna a costruire (o ristrutturare) entro quattro anni.

Tassa Catastale: pari allo 0,1%

Spese Notarili: pari allo 0,799% (IVA esclusa)

L'acquisto di azioni di una società (francese o straniera) il cui patrimonio è composto principalmente (direttamente o indirettamente) da beni immobili francesi è, in linea di principio, soggetto a un'imposta sul trasferimento del 5%. Tuttavia, a determinate condizioni, le acquisizioni di azioni di un OPCI possono essere esenti da imposte sul trasferimento.

IVA: In linea generale, le vendite di edifici completati da più di cinque anni sono esenti da IVA. Le vendite di nuovi edifici o terreni edificabili sono, in linea di principio, soggette all'IVA all'aliquota standard del 20 %.

Le vendite di azioni di società sono esenti da IVA.

IMPOSTE SUL REDDITO IMMOBILIARE IN FRANCIA PER NON RESIDENTI

In materia di fiscalità immobiliare dei "non residenti", alcuni elementi sono uguali ai contribuenti francesi, altri sono specifici per i "non residenti" in particolare il montante dell'imposizione non può essere inferiore come segue:

- al 20% del reddito netto imponibile dei beni detenuti in Francia
- al 14%, per i redditi percepiti dai beni siti nei dipartimenti d'Oltremare

Le regole di diritto comune sono applicabili ai "non residenti", ipotizzando l'applicazione della tabella progressiva dell'imposta e del sistema del quoziente familiare.

Tuttavia, se il contribuente "non residente", dimostra che il tasso medio di imposizione risultante dall'applicazione della "tabella progressiva" all'insieme del suo reddito globale mondiale, risulta essere inferiore al tasso minimo, questo tasso inferiore sarà applicato ai suoi redditi di fonte francese.

Il quoziente familiare

L'imposta sul reddito è determinata dal *foyer fiscale* (composizione nucleo familiare). Il sistema del "quoziente familiare" consiste nel dividere il reddito imponibile del contribuente in un certo numero di parti, in funzione della sua situazione familiare e dal numero di persone a carico. In generale, la determinazione dell'imposta è data dalla differenza tra i redditi fondiari e le spese e i costi sostenuti.

Il reddito

Nel caso di proprietari in Francia "non residenti", i redditi imponibili sono le rendite di immobili siti in Francia, o i diritti relativi: diritti immobiliari (nuda proprietà, usufrutto) e diritti mobiliari (azioni o parti di società immobiliari).

Le spese condominiali e le tasse

La legge francese prevede un ampio ventaglio di deduzioni che permettono di ridurre la base d'imposizione. In generale, le deduzioni delle spese di manutenzione straordinaria pagate dal proprietario, sono essenzialmente costituite dai lavori effettuati nel bene locato. Inoltre, nel caso in cui il bene non sia ancora locato ma lo sarà prossimamente, le spese relative a questo bene possono essere deducibili o ammortizzabili (prezzo d'acquisto) nel caso, per esempio, di immobili acquistati di nuova costruzione o esistenti, rientranti nelle agevolazioni di specifiche leggi.

La dichiarazione dei redditi in Francia delle persone "non residenti" che dispongono di una o più abitazioni in Francia, o di redditi di provenienza francese, devono contenere le seguenti informazioni:

- **Informazioni sull'identità, la situazione e le spese di famiglia del contribuente**
- **Il valore locatizio delle abitazioni di cui si dispone in Francia a qualunque titolo siano esse detenute**
- **I diversi redditi di provenienza francese di cui si dispone**

In assenza di informazioni il contribuente può essere tassato d'ufficio. Esiste un luogo d'imposta specifica per i "non residenti", dove i contribuenti devono fare pervenire la loro dichiarazione: ***Centre des impôts des non - résidents (CINR)*** TSA 10010 - 10 rue du Centre, 93160 Noisy-le-Grand

Art. 164 C (*Code Generale des Impôts*)

Le persone "non residenti" che dispongono di una o più abitazioni in Francia di cui si riservano l'uso (**non percepiscono reddito**), sono assoggettate all'imposta sul reddito sulla base forfetaria minima, pari a tre volte il valore locatizio reale della o delle abitazioni. Questa base forfetaria costituisce la rendita imponibile.

Per questa imposta si applicano le stesse regole applicate per l'imposta sul reddito di provenienza francese.

La regola sopra menzionata non si applica ai residenti di un paese avente concluso un accordo fiscale con la Francia volto ad evitare la doppia imposizione.

È possibile consultare questi accordi sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

<https://www.finanze.gov.it/it/Fiscalita-dellUnione-europea-e-internazionale/convenzioni-e-accordi/convenzioni-per-evitare-le-doppie-imposizioni/>

L'imposta su base forfetaria **non si applica** ai contribuenti "non residenti" che dispongono di una o più abitazioni in Francia ed hanno un reddito di provenienza francese superiore alla base forfetaria.

Infine, questa imposta **non si applica** alle persone dei Paesi che hanno firmato un accordo di reciprocità con la Francia e che possono giustificare che, nel loro Paese d'origine, sono sottoposte ad un'imposta globale almeno pari a due terzi dell'imposta che avrebbero dovuto pagare in Francia sulla stessa base d'imposizione.

IMPOSTE DI DONAZIONE E SUCCESSIONE

DONAZIONE

I diritti di donazione sono calcolati, in relazione al legame di parentela tra donatore e il beneficiario, sul valore reale dei beni donati il giorno della donazione.

In caso di donazione di un bene comune da parte dei genitori a profitto di un figlio, la deduzione si applica due volte:

- una volta per la parte donata dal padre
- una volta per la parte donata dalla madre.

Per quanto riguarda i partners PACS, la deduzione è rimessa in causa se il patto si conclude nel corso dell'anno o dell'anno seguente, per ragione diversa dal matrimonio tra i partner o il decesso di uno di essi.

TABELLA A - DEDUZIONI PER DONAZIONI TRA CONIUGI E PARTNER PACS

Beneficiario Deduzioni Personali	Data Donazione dopo il 2012
Coniuge	80.724 €
Partner PACS	80.724 €
Ascendente o Figlio	100.000 €
Nipote	31.865 €
Pronipote	5.310 €
Fratello o Sorella	15.932 €
Nipote da Zio	7.967 €
Persona Disabile	159.325 €
Altre Persone	0 €

TABELLA B - DONAZIONE TRA CONIUGI E PARTNER PACS

Scaglione Imponibile	Aliquota
fino a 8.072 €	5%
da 8.073 € a 12.109 €	10%
da 12.110 € a 15.932 €	15%
da 15.933 € a 552.324 €	20%
da 552.325 € a 902.838 €	30%
da 902.839 € a 1.805.677 €	40%
oltre 1.805.678 €	45%

IMPOSTA DI SUCCESSIONE

Coniuge superstite

Per i decessi avvenuti dopo il 22 agosto 2007, il **coniuge superstite è completamente esente** da imposte di successione.

Persone legate da un Patto Civile di Solidarietà (PACS)

In caso di decesso dopo il 22 agosto 2007, il partner legato al defunto da una convenzione PACS è **esente dal pagamento di imposte di successione.**

Questi ha diritto alla successione del partner PACS solo in presenza di testamento a proprio favore.

In assenza di contratto PACS, il partner convivente (concubino) non ha alcun diritto sull'eredità.

In presenza di testamento è soggetto al pagamento delle imposte con aliquota al 60% se non legato da parentela più prossima.

IMPOSIZIONE SUCCESSORIA IN LINEA RETTA (domicilio abituale del defunto in Italia)

Importo tassabile netto	Tasso d'imposizione
fino a 8.072 €	5%
da 8.072 € a 12.109 €	10%
da 12.109 € a 15.932 €	15%
da 15.932 € a 552.324 €	20%
da 552.324 € a 902.838 €	30%
da 902.838 € a 1.805.677 €	40%
oltre 1.805.677 €	45%

Eredi in linea retta

L'erede in linea diretta (figlio in vita o in rappresentanza di un genitore deceduto, genitore, nonno) dopo il 17 Agosto 2012 beneficia di una franchigia di 100.000 €.

ALTRE IMPOSTE IMMOBILIARI ANNUALI

Per quanto riguarda le imposte locali, la ***Taxe Foncière*** si applica sia alle proprietà edificate che a quelle non edificate situate in Francia.

Si tratta di un'imposta locale diretta che deve essere pagata annualmente dal proprietario dell'immobile.

La ***Taxe d'Habitation*** è dovuta dal soggetto che abita l'immobile, qualunque esso sia (proprietario, locatario, occupante a titolo gratuito), al 1° Gennaio dell'anno di imposizione.

Infine, l'***Impôt sur la Fortune IFI*** (imposta sul patrimonio immobiliare) si applica alle persone fisiche (francesi o straniere) che possiedono beni immobili, direttamente o indirettamente attraverso società immobiliari o fondi di investimento immobiliare, con un valore netto complessivo superiore a 1,3 milioni di euro al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

TAXE FONCIERE

Tutte le proprietà edificate in Francia sono soggette alla *Taxe Foncière*.

È dovuta dal proprietario dell'immobile, occupante o meno i locali.

La tassa sulla proprietà varia da regione a regione, per cui identiche proprietà possono essere soggette a diversa tassazione se situate in due località differenti.

La base d'imposta è costituita dalla rendita catastale uguale al 50% del valore locatizio catastale fissato dalla Pubblica Amministrazione. L'importo della tassa si ottiene moltiplicando la base d'imposta per il tasso di imposizione in vigore.

In caso di vendita dell'immobile, la *Taxe Foncière* può essere divisa "pro-rata" in partecipazione con l'Acquirente (es. se si acquista un bene il 01 agosto si potrà richiedere all'acquirente i 5/12 dell'importo della *Taxe Foncière*, che dovrà essere liquidata al 15 ottobre dal vecchio proprietario nella sua integralità, in quanto proprietario debitore al 1° gennaio dell'anno corrente).

La *Taxe Foncière* viene notificata dal *Trésor Public* al domicilio dichiarato in atto dall'Acquirente e deve essere pagata **entro il 15 Ottobre di ogni anno**.

Le esenzioni temporanee delle nuove costruzioni - Le nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e cambi di destinazione di locali ad uso abitazione,

sono esenti dalla *Taxe Foncière* per 2 anni.

Per beneficiare dell'esenzione occorre fare una dichiarazione al Centro delle Imposte entro 90 giorni dalla fine dei lavori (*achèvement des travaux*).

L'esenzione si applica indipendentemente dall'uso del bene immobile (abitazione principale, secondaria, costruzione commerciale, industriale, artigianale o professionale).

TAXE D'HABITATION

Concerne tutti gli immobili destinati ad uso abitativo. Sono soggetti imponibili le persone fisiche o giuridiche che hanno la disponibilità dell'immobile a qualsiasi titolo.

La base imponibile, come per la *Taxe Foncière* (tassa fondiaria), è costituita dal valore locatizio catastale dell'abitazione (rivalutato annualmente) diminuito delle spese familiari (persone a carico, redditi, ecc) e degli abbattimenti previsti nel caso prima casa (se l'abitazione è la residenza principale del dichiarante).

La *Taxe d'Habitation* è dovuta dal soggetto che abita l'immobile, qualunque esso sia

(proprietario, locatore, occupante a titolo gratuito), al 1° Gennaio dell'anno di imposizione.

Pertanto, nel caso in cui il proprietario viva nella propria abitazione, dovrà pagare la *Taxe Foncière* e la *Taxe d'Habitation*.

La liquidazione della *Taxe d'Habitation* è dunque direttamente collegata con quella dell'Imposta sui Redditi.

La *Taxe d'Habitation* concernente gli immobili "***vacants***" (residenze secondarie), deve essere pagata entro il 15 dicembre dell'anno di imposizione.

In caso di alienazione dell'immobile il pagamento incombe in totalità a colui che abitava nello stesso, a qualunque titolo, al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Non è possibile dividere il montante in pro-rata come per la *Taxe Foncière*.

La *Taxe d'Habitation* **non è dovuta** nel caso in cui l'immobile è considerato "non abitabile" (assenza di abbonamenti acqua, luce, gas, nessun tipo di arredo all'interno, o nel caso di forte stato di degrado).

In questo caso, occorre dichiararne periodicamente lo stato al *Trèsor Public*, come occorre comunicare il nominativo della persona che lo occupa se, al contrario,

l'immobile viene affittato o viene concesso anche in comodato gratuito e si voglia ottenere lo **sgravio** imputando la *Taxe d'Habitation* a colui che lo abita.

Abbonamento TV in Francia - Dal 2005 l'avviso di pagamento della *Taxe d'Habitation* contiene anche il pagamento del canone di abbonamento TV ("*Rédevance Audiovisuelle*").

Nel caso non si detenga alcun apparecchio TV nell'abitazione oggetto dell'imposizione, va indicato nell'allegato 1236 - TV (Cerfa) contenuto nell'avviso della *Taxe d'Habitation* e inviato entro il **31 maggio** al *Trésor Public* barrando la casella concernente il proprio caso.

Per i soggetti "**non residenti**" che dispongono di più residenze secondarie in Francia (ugualmente equipaggiate di apparecchio TV), sarà imponibile **una sola abitazione** a scelta del contribuente.

Per gli altri immobili é sufficiente rinviare il coupon allegato nel formulario precisando l'indirizzo della residenza secondaria per la quale si paga l'abbonamento TV, entro il **31 maggio**.

IFI - Impôt sur la Fortune Immobilière

A partire dal 1° gennaio 2018 il governo francese ha trasformato l'Imposta sul patrimonio (IF) in "Imposta sul Patrimonio Immobiliare" (IFI), un'imposta basata sulla detenzione dei soli beni immobili tassabili quando il valore di questi supera 1,3 milioni di euro.

L'IFI, quindi, è dovuta quando il patrimonio netto imponibile supera tale limite al 1° gennaio dell'anno d'imposizione e l'imposta è calcolata a partire dai primi 800.000 euro.

I termini di deposito della dichiarazione dell'IFI sono gli stessi della dichiarazione dei redditi, precisamente nel mese di maggio.

Il formulario da utilizzare è il n. 2042-IFI.

I contribuenti non residenti in Francia dovranno inoltrarla al "[Centro d'imposizione dei non residenti](#)" (SIPNR 10 rue du Centre TSA 10010 93465 Noisy-le-Grand Cedex).

TABELLA 2022 - IFI Scaglioni di imposizione e tassi

Scaglione Imponibile	Tasso d'imposizione
fino a 800.000 €	0%
da 800.001 € a 1.300.000 €	0.50%
da 1.300.000 € a 2.570.000 €	0.70%
da 2.570.000 € a 5.000.000 €	1.00%
da 5.000.000 € a 10.000.000 €	1.25%
oltre 10.000.000 €	1.50%

Esempio di calcolo:

Un privato detiene un patrimonio netto di **1.500.000 €**, l'importo è compreso tra 1.300.000 € e 2.570.000 €

La formula applicabile è la seguente:

- Frazione del patrimonio fino a 800.000 €:
0% su 800.000 € **pari a 0 €**
- Frazione del patrimonio compresa tra 800.000 € e 1.300.000 €:
0.50% su 499.999 € (1.300.000 € - 800.001 €) **pari a 2.500 €**
- Frazione del patrimonio compresa tra 1.300.000 € e 2.570.000 €:
0.70% su 200.000 € (1.500.000 € - 1.300.000 €) **pari a 1.400 €**

Totale Imposta da pagare (2.500 € + 1.400 €) = 3.900 €

Per i patrimoni il cui valore netto tassabile è superiore ad 1.300.000 euro ed inferiore a 1.400.000 euro al fine di evitare gli sbalzi di soglia è previsto un meccanismo di sconto: la **Décote**.

Il montante dell'imposta, calcolato con la tabella progressiva, è ridotto di una somma uguale a:

17.500 euro - (P x 1,25%) dove P è il valore del patrimonio netto.

Esempio:

Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2023

1.350.000 € IFI prima dell'applicazione della Décote:

$$(500\ 000\ € \times 0,50\ %) + (50\ 000\ € \times 0,70\ %) = 2\ 500\ € + 350\ € = 2\ 850\ €$$

$$\text{Décote applicabile } 17500 - (1.350.000 \times 1,25\%) = 625\ €$$

$$\text{Montante dell'IFI 2020 dopo la Décote : } 2\ 850\ € \text{ meno } 625\ € = 2\ 225\ €$$

La tabella dell'IFI è soggetta ad indicizzazione in funzione degli indici di aggiornamento dell'Imposta sul Reddito.

La base d'imposizione dell'IFI viene determinata al 1° gennaio di ogni anno. A quella data si determina la consistenza patrimoniale del contribuente, l'esistenza di eventuali debiti ed il valore dei beni.

Il valore venale di mercato regolato dalla domanda e dall'offerta reale.

Non esistono riferimenti a valori catastali predeterminati.

Dichiarazione

Per le persone singole o coniugate si presenta una sola dichiarazione.

La base di calcolo dell'IFI corrisponde al valore netto (al 1° gennaio di ogni anno) di tutti i beni appartenenti ai coniugi e se il caso ai propri figli minori.

La stessa regola si applica per i conviventi di fatto ed ai conviventi (PACS) soggetti ad imposizione comune.

In entrambi i casi occorre aggiungere al proprio patrimonio i beni dei figli minori.

I coniugi in istanza di divorzio o di separazione di corpo, che non vivono più sotto lo stesso tetto, devono, se soggetti all'IFI, presentare ciascuno la propria dichiarazione. Nel caso in cui siano già stati autorizzati dal giudice a vivere separatamente, riceveranno un'imposizione distinta, poiché hanno cessato la vita in comune.

Decesso e dichiarazione IFI - La dichiarazione di successione permette al fisco di determinare la situazione patrimoniale di una persona deceduta.

In caso di decesso di un contribuente soggetto all'IFI, tra il 1° gennaio e la data di dichiarazione, spetta agli eredi effettuare la dichiarazione.

A meno di rinuncia alla successione, gli eredi sono tenuti al deposito della

dichiarazione IFI e saldare gli eventuali debiti con l'amministrazione fiscale comprese le penalità per il tardivo pagamento nel caso in cui il defunto avesse omesso le precedenti dichiarazioni.

Persone imponibili non domiciliate fiscalmente in Francia - La dichiarazione dei contribuenti non domiciliati in Francia dovrà essere inviata all'Ufficio delle Imposte "dei non residenti" (10 rue du Centre, 93160 Noisy-le-Grand Cedex). I residenti nel Principato di Monaco sono tenuti ad inviare la propria dichiarazione all'Ufficio delle Imposte di Menton (7 rue Victor Hugo, 06507 Menton Cedex).

Calcolo dell'imposta - L'IFI è calcolata sul valore netto imponibile dedotte le spese relative all'acquisto dei beni compresi mutui bancari, pagamento di lavori di rinnovamento, costruzione, ricostruzione o d'ampliamento dei beni unitamente alla Taxe Foncière.

Nel calcolo non sono considerate la Taxe d'Habitation e la quota parte delle imposte inerente il reddito fondiario, Taxe Foncière. I beni immobiliari detenuti a titolo professionale dal dichiarante non concorrono al calcolo.

Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia

Commissione Consultiva Diritto e Fiscalità Internazionale



USA

L'acquisto di un appartamento o di una proprietà a New York City, Miami o Los Angeles è un'opportunità molto considerata nel mondo in generale.

È importante affidarsi a professionisti esperti, non solo per trovare e assicurarsi l'immobile giusto, ma anche per impostare la struttura giuridica atta a ridurre al minimo le implicazioni fiscali.

IMPOSTA DI TRASFERIMENTO (PASSAGGIO DI PRIOPRIETÀ) – MANSION TAX

Le imposte di trasferimento sono generalmente a carico del Venditore della proprietà e vengono applicate in base agli scaglioni di valore dell'immobile partendo da un minimo pari all'1,40 % fino ad un massimo del 2,075 % (es NYC).

La Mansion Tax è pagata dall'Acquirente partendo da un minimo pari allo 0 % per investimento inferiore a un milione di dollari e fino ad un massimo del 3,90 % per investimento superiore ai 25 milioni di dollari (es NYC).

IMPOSTA SUL REDDITO

È importante sapere che l'**IRS** (Internal Revenue Service) richiede agli stranieri di pagare le imposte sul reddito degli Stati Uniti su qualsiasi reddito prodotto negli Stati Uniti.

I redditi da locazione sono soggetti a una ritenuta fiscale fissa del 30% (a meno che non sia ridotta da un accordo applicabile sull'imposta sul reddito).

La proprietà attraverso la LLC non elimina l'imposta sul reddito. Tuttavia, le spese di ammortamento e di gestione dell'investimento sono deducibili.

I **soci** delle Corporation, invece, pagano le tasse solo nel caso in cui la Corporation dichiari e distribuisca dei dividendi. Secondo quanto previsto dal **Trattato Italia - America** contro la doppia imposizione, all'atto della distribuzione del **dividendo** la Corporation applicherà una ritenuta alla fonte del 5% [nel caso di dividendi pagati ad una società] oppure del 15% [dividendi pagati a persona fisica].

In Italia, nel caso delle persone fisiche, il dividendo così percepito è soggetto a tassazione separata nella misura del **26% sul netto frontiera**.

Quanto percepito come dividendo dalla Corporation americana non va a fare cumulo con il resto del reddito del contribuente. Essendo soggetto a **tassazione separata**, non è possibile fare valere in Italia il credito di imposta relativo al 15% di ritenuta alla fonte versato in America.

NON è quindi necessario **fare la dichiarazione dei redditi** in America quando l'unico reddito percepito in America sia il dividendo pagato da una Corporation che applica la ritenuta alla fonte come appena descritto.

IMPOSTA SULLE PLUSVALENZE

Quando uno straniero vende un immobile negli Stati Uniti, deve pagare le imposte sulle plusvalenze (ritenuta d'acconto FIRPTA).

L'IRS tratterrà il 10-15 % del prezzo d'acquisto lordo della proprietà.

Quando viene presentata una Dichiarazione d'Imposta USA che segnala la tassa sulle plusvalenze, se non è dovuto alcun rimborso, il denaro sarà restituito al Venditore.

Tassazione delle plusvalenze derivanti da investimenti immobiliari in USA

Investimento in proprietà immobiliari in America da parte di **soggetti fiscali esteri** [ovvero Non US Tax Resident]: **FIRPTA** Foreign Investment in Real Property Tax Act del 1980

Una withholding tax [ritenuta alla fonte] del **15%** è dovuta a livello federale quando viene liquidato un investimento immobiliare di proprietà di un non residente americano. La "FIRPTA" è calcolata sulla **plusvalenza** realizzata con la vendita.

Il recupero di quanto pagato a titolo di FIRPTA avviene in sede di dichiarazione dei redditi in **America** oppure in sede di dichiarazione dei redditi in **Italia** con il meccanismo del credito d'imposta.

- **Plusvalenza per investimenti di breve periodo realizzata da una corporation**

Le plusvalenze di breve periodo sono quelle in cui il bene, l'asset, che ha dato origine alla plusvalenza è stato comprato e poi venduto nell'arco di un anno.

In questo caso la tassazione avviene alla stessa aliquota con cui sono tassati i redditi delle Corporation ovvero il 21%

- **Plusvalenza per investimenti di lungo periodo realizzata da una corporation.**

Anche in questo caso le plusvalenze sono tassate al 21%

- **Plusvalenza per investimenti di breve periodo realizzata da una persona fisica**

In questo caso le plusvalenze sono tassate all'aliquota ordinaria con cui sono tassati i redditi delle persone fisiche in America [aliquote che cambiano a secondo che il contribuente faccia la dichiarazione dei redditi come singolo - filing single - oppure assieme al coniuge - married filing jointly]

- **Plusvalenza per investimenti di lungo periodo realizzata da una persona fisica**

Quando il bene che ha dato origine alla plusvalenza è stato tenuto in portafoglio per oltre un anno, allora le plusvalenze sono possono essere tassate con tre diverse aliquote:

- 0% per redditi imponibili annui inferiori a \$ 41,675 [filing single]
- 15% per redditi tassabili annui compresi tra \$ 41,675 e \$ 459,750
- 20% nel caso di un reddito imponibile annuo superiore a \$ 459,750

Da notare che la tassazione delle plusvalenze appena descritta è soggetta a tassazione separata.

[Come calcolare il Capital Gain: informazioni dal sito dell'IRS](#)

Per redditi ancora **superiori**, oltre alla tassazione secondo le aliquote appena citate, è dovuta anche la Net Investment Income Tax (NIIT) pari al 3.8% in tutti quei casi in cui il bene o l'asset che dà origine alla plusvalenza è di tipo meramente passivo [royalties, beni immobili destinati ad essere affittati, quote in partnership o LLC etc.]

La proprietà attraverso la LLC elimina la procedura di ritenuta del 15% (FIRPTA) e riduce l'imposta sulle plusvalenze.

TASSA DI SUCCESSIONE

In caso di decesso del proprietario, deve essere pagata una tassa di successione sull'immobile di proprietà. Qualsiasi bene materiale o personale che si trovi negli Stati Uniti e che abbia un valore superiore ai \$60.000 richiede la presentazione di una Dichiarazione dei Redditi quando il proprietario straniero muore.

Attualmente, questa imposta sulla successione può arrivare ad un tasso del 40% su importi che superano gli 11,7 milioni di dollari (dato 2021 della franchigia in vigore dal 2018, in precedenza era di 5,49 milioni). Il residente italiano beneficia della correlata Convenzione Italia-USA.

La proprietà attraverso la LLC annulla il rischio di dover pagare l'imposta di successione degli Stati Uniti e rimette la tassa di successione al paese di residenza del detentore della quota.

GIFT TAX - Imposta sulle Donazioni

Se, a un certo punto, si considera di donare la proprietà a parenti o amici, allora questo richiede un'imposta sulle donazioni.

Questa imposta ha un tasso del 40%.

In termini di donazione, un individuo che non è né un cittadino degli Stati Uniti, né domiciliato negli Stati Uniti può fare donazioni annuali non soggette di 14.000 dollari all'anno a chiunque.

Attualmente può superare i 143.000 dollari l'anno per un coniuge che non è un cittadino degli Stati Uniti attraverso una franchigia d'imposta sulle donazioni.

La proprietà attraverso la LLC rimette l'Imposta sulle Donazioni al paese di residenza.

1. Real Estate Tax

La tassa sulle proprietà immobiliari è paragonabile alla nostra IMU. Questa tassa grava sugli immobili e serve a finanziare gli enti locali.

L'aliquota della Real Estate Tax è abbastanza elevata, **può arrivare anche al 2%**, e viene calcolata sul valore assestato di mercato dell'immobile.

Il proprietario persona fisica o società, è comunque sempre responsabile del pagamento delle tasse sugli immobili (**Real Estate Tax**) che acquista. Questa tassa infatti viene gestita a livello locale (dalle Contee) e va sempre pagata. Questo per evitare che la Contea vincoli l'immobile con un Tax Lien.

2. State Tax

Ogni Stato inoltre ha una propria **Imposta Statale** che però è deducibile dall'Imposta Federale. Anche qui le imposte variano da stato a stato.

Per esempio, in Florida sono dello 0% per le persone fisiche e dello 5,5% per le società.

3. Federal Income Tax

L'Imposta Federale è applicata in tutti gli stati americani.

Per le società dal 2018 è applicata un'aliquota "flat" del 21 %.

Per le persone fisiche può arrivare ad un'aliquota massima del 37% per redditi superiori ai \$ 647,850.

4. Capital Gain Tax.

Questa imposta si divide tra quella a breve termine per le plusvalenze realizzate (entro 1 anno) che vengono sempre tassate con aliquota ordinaria oppure a lungo termine (oltre l'anno).

La plusvalenza è soggetta ad un'**aliquota massima del 20%** se realizzata da una persona fisica o una società di tipo LLC (simile alla nostra Srl).

Per la Corporation (simile alla nostra Spa) la Capital Gain Tax viene applicata un'**aliquota pari al 21%**.

Conviene acquistare un immobile in America come persona fisica?

L'acquisto di un immobile negli Stati Uniti da parte di una persona fisica è la cosa più semplice, veloce e meno costosa.

Questa opzione è fortemente sconsigliata.

Se doveste locare il vostro immobile e malauguratamente qualcuno si dovesse fare male al suo interno sareste pienamente responsabili dei danni a quella persona. Inoltre, potrebbe citarvi per danni per milioni di dollari.

Un altro motivo per la quale è sconsigliato l'acquisto di un immobile come persona fisica è per la tassazione.

Alla vendita di un immobile detenuto negli USA effettuato da stranieri non residenti viene applicata una **ritenuta del 15% del prezzo di vendita**.

Questa ritenuta viene chiamata **Withholding FIRPTA (Foreing Investment Real Property Tax Act)**.

L'eventuale eccedenza viene rimborsata dopo aver presentato la dichiarazione dei redditi con la liquidazione dell'imposta.

Negli USA non è strettamente necessario essere in possesso di un conto corrente bancario per acquistare immobili.

È infatti possibile bonificare l'importo per l'acquisto su un **escrow account**.

Un conto corrente fiduciario dell'avvocato o della **Title Company** che si occuperà della compravendita dell'immobile. Sarà lui, infatti, a trasferire le somme al Venditore.

Nel caso di locazione di un immobile il pagamento e l'incasso delle somme derivanti dalla sua gestione possono essere delegati ad una società di gestione immobiliare (Property Management Company).

Aprire un conto corrente negli Usa è comunque possibile, recandosi di persona presso la banca o tramite un fiduciario.

UTILIZZARE UNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA CON SEDE NEGLI USA (LLC)

Le entità giuridiche americane di proprietà di cittadini stranieri non sono considerate straniere ai fini fiscali degli Stati Uniti.

Di conseguenza, è vantaggioso per gli acquirenti stranieri costituire una LLC con sede negli Stati Uniti per l'acquisto di una proprietà.

Non solo questo dà benefici fiscali, ma la proprietà aziendale protegge anche l'Acquirente da eventuali cause legali personali negli Stati Uniti.

In questo caso, le attività estere degli investitori non sono mai a rischio.

Inoltre, la LLC fornisce all'Acquirente straniero una maggiore privacy, poiché non ha bisogno di registrare pubblicamente la sua proprietà della LLC.

Acquistare immobili tramite una società.

L'investitore straniero ha la possibilità di acquistare un immobile negli USA, non solo come persona fisica, ma anche attraverso una società. L'acquisto di un immobile in questo caso avviene per il tramite una società Americana che viene costituita ad hoc per l'investimento immobiliare.

È fortemente consigliato sia per ragioni di natura fiscale che per garantire la responsabilità limitata dei soci.

La società Americana scelta per effettuare l'investimento, generalmente, viene finanziata sotto forma di:

- Conferimento di Capitale (Equity)
- Finanziamento Soci (Shareholders Financing)

A tale scopo si dispone l'apertura del conto corrente intestato alla società su cui far transitare i fondi necessari per l'investimento.

Esistono **due figure societarie** utilizzabili da investitori stranieri per acquistare un immobile negli USA:

- La LLC (Limited Liability Company – simile alla nostra Srl)
- La C-Corporation

In entrambi i casi si tratta di società di capitali, per la cui costituzione la legislazione USA non richiede particolari formalità. Esse, infatti, possono essere costituite in un breve arco di tempo che va dai due ai sette giorni e non è richiesto un capitale sociale minimo iniziale.

La **LLC** è una forma societaria ibrida. **Una via di mezzo tra una società di capitali e società di persone** che unisce alla responsabilità limitata del socio (responsabile esclusivamente per la quota investita) l'imposizione diretta (per trasparenza) sul reddito dello stesso.

In Florida, al fine dell'esenzione dalla ritenuta FIRPTA, **nelle LLC sono necessari almeno due soci.**

Utilizzando questo tipo di struttura, la LLC beneficia anche della responsabilità limitata.

La C-Corporation, invece, è una società di capitali che possiede personalità giuridica ed un patrimonio sociale autonomo e distinto da quello dei soci (shareholders). Ha durata illimitata, salvo diversi accordi tra i soci.

Essa beneficia della responsabilità limitata e dell'esenzione dalla ritenuta FIRPTA anche se è costituita da un unico socio.

I vantaggi di acquistare immobili tramite una LLC.

Se acquistate un immobile tramite una **LLC**, esse **viene tassata per trasparenza**. Questo vuole dire che le imposte vengono pagate dai soci in base alle quote.

La tassazione sul **Capital Gain** dei soci quali persone **fisiche è pari ad un'aliquota del 20%**.

Per i soci delle **LLC**, residenti in Italia, vi è l'obbligo di identificazione mediante un **ITIN** (una specie di codice fiscale per stranieri) e la denuncia dei redditi va fatta in America.

Purtroppo, non è possibile riportare le perdite precedenti compensandole con gli utili degli anni successivi.

Per ovviare a questo inconveniente, la struttura societaria flessibile delle LLC ci dà la **possibilità di poterla tassare come una Corporation** (in capo alla società e non ai soci) evitando di dover richiedere un ITIN **oltre che poter compensare le perdite.**

Infine, se l'acquisto dell'immobile viene fatto tramite una società C-Corporation, l'aliquota dell'imposta federale attualmente pari al **21%**, al quale però bisogna aggiungere un eventuale imposta statale (dipende dallo stato, in Florida questa è dello 5,5%). In questo caso invece è possibile compensare le perdite pregresse con gli utili degli anni successivi.

Ci sono alcuni modi per poter acquistare e vendere immobili limitando l'impatto fiscale o posticipandolo in modo completamente legale.

1. 1031 Exchange

Il **1301 Exchange** si riferisce alla normativa fiscale americana che permette di non pagare tasse sulla plusvalenza derivante dalla vendita di un immobile se vengono rispettate certe condizioni.

Si tratta di uno strumento di **pianificazione fiscale** molto utile che può rimandare per anni il pagamento delle tasse sulle plusvalenze.

La normativa in parola è conosciuta come **1031 Exchange** ed è una vera e propria forma di agevolazione fiscale.

Secondo questa norma fiscale americana si può vendere un **immobile** detenuto per scopi commerciali o di **investimento** e **posticipare** il pagamento dell'imposta sulle plusvalenze sulla vendita a patto di investire in un altro immobile acquistato per lo stesso scopo.

Il **ricavato** della vendita dell'immobile va depositato su un **conto fiduciario** per essere poi utilizzato per acquistare il nuovo immobile.

Inoltre, per permettere il differimento del pagamento delle imposte sulle plusvalenze, le due proprietà immobiliari devono essere considerate di **tipologia simile** agli occhi dell'IRS.

Da tenere presente che la regola può trovare applicazione anche per immobili utilizzati come **residenza principale** ma solo a condizioni molto precise.

Se usato correttamente, non c'è limite alla **frequenza** con cui si può utilizzare il **1301 Exchange** per differire il pagamento delle imposte sulle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili in America.

2. QRP (qualified retirement plan)

Il QRP è molto simile ad un Trust. Qualsiasi asset acquistato tramite un QRP sarà sempre **esentasse** e assolutamente blindato da qualsiasi creditore esterno. Il QRP è uno strumento che viene usato da molti ricchi Americani per blindare ed accrescere il proprio patrimonio in modo veloce e sicuro.

Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia

Commissione Consultiva Diritto e Fiscalità Internazionale



SVIZZERA

Nel caso di stranieri che risiedono fuori dal territorio elvetico, indipendentemente dalla loro nazionalità, le condizioni **per acquistare un immobile sono molto vincolanti**. Per conoscerle nei particolari, bisogna rivolgersi all'autorità cantonale competente oppure al servizio o all'ispettorato del registro fondiario.

La legge elvetica è meno rigida riguardo all'acquisto, da parte di stranieri non residenti in Svizzera, di **immobili commerciali** (negozi, laboratori, uffici, ecc.). In questo caso specifico, i futuri acquirenti non avranno bisogno di autorizzazioni

Ad eccezione dei frontalieri, gli stranieri non domiciliati in Svizzera sottostanno all'obbligo dell'autorizzazione per l'acquisto di un immobile.

Se è necessaria un'autorizzazione per l'acquisto o non è possibile escluderla a priori occorre rivolgersi all'autorità competente del Cantone in cui è situato l'immobile.

Un elenco delle autorità cantonali competenti è consultabile alla fine del promemoria dell'Ufficio Federale di Giustizia, che si può scaricare alla pagina [Acquisto di fondi da parte di persone all'estero](#).

L'autorità cantonale emana una decisione contro la quale è possibile interporre ricorso.

Le condizioni per ottenere l'autorizzazione variano a seconda dei Cantoni e del tipo di immobile. L'autorizzazione è concessa per un motivo preciso e l'immobile non può essere utilizzato per altri scopi.

Salvo deroga, l'autorizzazione per l'acquisto è valida tre anni.

Restrizioni per le abitazioni di vacanza

In Svizzera, il numero di abitazioni di vacanza o di appartamenti in aparthotel che possono essere venduti agli stranieri è soggetto a una quota nazionale (attualmente 1500 all'anno) suddivisa tra i Cantoni.

In alcuni Cantoni come Ginevra o Zurigo, le vendite di tali abitazioni a stranieri non sono possibili. L'elenco attuale dei contingenti per Cantone è consultabile nell'allegato dell'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero.

Chi abita all'estero può acquistare un'abitazione secondaria soltanto in un luogo con il quale intrattiene rapporti strettissimi e degni di protezione.

I Cantoni interpretano tale esigenza legale in modo più o meno rigido.

In ogni caso è necessario adempiere le condizioni seguenti:

- l'immobile deve essere situato in una zona turistica;
- la superficie abitabile non può superare i 200 mq e quella del terreno è limitata a 1000 mq
- non è possibile locare l'abitazione per tutto l'anno, soltanto temporaneamente se si tratta di un'abitazione di vacanza e in nessun caso se si tratta di un'abitazione secondaria
- non è possibile essere proprietari di più di un'abitazione di vacanza o di un'abitazione secondaria in Svizzera.

Come i cittadini svizzeri, gli stranieri non possono far costruire un'abitazione secondaria in un Comune che ne ha già più del 20 per cento.

La procedura di acquisto di un immobile in Svizzera

Il notaio

Una volta trovata la soluzione giusta al prezzo giusto, e una volta ottenuto il mutuo (se considerato nell'operazione), si **finalizza l'acquisto con un atto notarile.**

Prima di tutto il Notaio **redige il preliminare di vendita**, che dovrà essere firmato insieme al Venditore. Questo accordo "vincola" il bene impedendo al Venditore di cederlo ad altri.

In cambio, l'Acquirente dovrà **versare un acconto** pari al 10% del valore totale del bene.

Se l'investitore non è residente, il contratto avrà efficacia solo se l'autorità cantonale competente avrà preliminarmente autorizzato la vendita, pratica che richiede in genere due-tre mesi di tempo. In caso di rifiuto, l'acconto verrà restituito ma dovranno comunque essere sostenute le spese notarili.

Al termine di questa prima fase il Notaio **redige l'atto di vendita**, che deve essere letto e firmato da entrambe le parti, e quindi lo deposita presso il registro fondiario del cantone interessato. A questo punto, **il restante 90% del prezzo di acquisto totale** deve essere sottoposto a vincolo dal notaio.

Quest'ultimo, per finalizzare la vendita, trasferirà tale somma al Venditore e la proprietà dell'immobile all'Acquirente, il quale riceverà generalmente entro quindici giorni un **estratto del registro fondiario** che attesta il trasferimento.

IMPOSIZIONE E FISCALITÀ IMMOBILIARE IN SVIZZERA

IMPOSTA IMMOBILIARE

Un altro punto importante da prendere in considerazione quando si acquista un immobile è il regime fiscale. Anche sotto questo aspetto, la Svizzera presenta alcune particolarità che è meglio conoscere prima di acquistare casa sul territorio elvetico.

Prima di tutto è bene sapere che chi possiede un immobile in Svizzera deve versare ogni anno l'imposta immobiliare, la quale **ammonta al massimo al 3% del valore di mercato dell'immobile** (che varia a seconda dell'offerta e della domanda).

Tuttavia, ciò non vale nei seguenti cantoni, dove non viene riscossa:

- Zurich
- Schwytz
- Zoug
- Soleure
- Bâle-Campagne
- Glaris
- Neuchâtel
- Argovie

IMPOSTA SULLA SOSTANZA

Diversamente da quella immobiliare, l'imposta svizzera sulla sostanza è **calcolata sul valore fiscale del bene**, e non su quello di mercato. Interessante il fatto che, in

caso di acquisto con un mutuo svizzero, tutti gli interessi versati alla banca saranno dedotti dal valore imponibile dell'immobile.

L'aliquota dell'imposta svizzera sulla sostanza varia in base ai cantoni.

IMPOSTA SUL VALORE LOCATIVO

Senz'altro la più specifica della Svizzera, l'imposta sul valore locativo è generalmente compresa male dagli stranieri e corrisponde **ai redditi che il proprietario potrebbe trarre dalla locazione dell'immobile.**

Quindi è in realtà **un'imposta sul reddito basata sul valore locativo del bene** e si spiega con il fatto che secondo la legge svizzera il proprietario di un immobile, non pagando l'affitto, gode in teoria di un surplus di reddito.

L'imposta sul valore locativo si calcola sulla quota effettivamente detenuta dal proprietario.

IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI

Imposta

Importo fiscale in percentuale del valore (ridotto dell'importo esente) della liberalità (donazione/anticipazione ereditaria) e/o della successione. In caso di tariffe progressive vengono indicati il minimo e il massimo. In alcuni cantoni esiste inoltre un'imposta sulla massa successoria o un'imposta comunale.

Importo esente e limite di esenzione

Importo esente da imposta significa che viene tassato soltanto l'importo della donazione e/o della quota ereditaria che eccede questo valore. Non si tratta di limiti di esenzione, che in alcuni cantoni – a determinate condizioni o sino a determinati importi massimi – non soggiacciono a imposizione.

In caso di ripetute donazioni

Le leggi cantonali sull'imposizione di successioni e donazioni accolgono regolamentazioni che disciplinano l'eventualità che un beneficiario riceva altre

devoluzioni dalla medesima persona. Queste normative sono applicabili anche al caso del donatario che eredita in un secondo tempo dal suo donante originario.

* **Riserva di progressione:** l'aliquota d'imposta si basa sulla somma di tutte le precedenti donazioni. A causa delle tariffe progressive si applica pertanto un'aliquota fiscale generalmente più elevata. Non concerne i cantoni con tariffe lineari.

** **Diritto all'importo esente:** in linea generale, il beneficiario può far valere l'importo esente solo in ordine alla prima donazione. Tuttavia, alcuni cantoni prevedono la possibilità di rivendicare nuovamente questo diritto una volta trascorso un determinato periodo di tempo.

Altre persone

Questa definizione include persone terze e congiunti non menzionati nella tabella, come zii, zie, nipoti. L'importo esente indicato si riferisce a persone terze. Gli importi esenti e le tariffe dei congiunti possono essere diversi.

Note generali

In Svizzera i cantoni sono legittimati a riscuotere imposte sulle successioni e donazioni.

Viene applicata localmente dai singoli Cantoni (esclusi i Cantoni di Obvaldo e di Svitto) con varie aliquote e varie franchigie.

La Confederazione non preleva né un'imposta sulle donazioni né un'imposta sulle successioni.

La base per il calcolo dell'imposta è il valore del patrimonio ricevuto.

Le liberalità e le assegnazioni di oggetti di uso personale e del mobilio domestico non sono imponibili nella maggior parte dei Cantoni.

L'ammontare dell'aliquota (tasso di imposizione) e di conseguenza dell'imposta, dipende generalmente:

- dal valore patrimoniale ricevuto in eredità o tramite un legato
- e/o dal grado di parentela dell'erede con la persona defunta:

più la parentela è stretta, minore è l'aliquota dell'imposta. Gli eredi non imparentati versano quindi imposte notevolmente più elevate.

È imponible il donatario risp. il legatario così come ogni erede per la sua quota di eredità. Da notare che il donante e/o tutti gli eredi sono solidalmente responsabili dell'imposta. L'imposta sulle successioni viene generalmente fatturata in un'unica soluzione all'erede rappresentante.

Ai fini della tassazione è determinante l'ultimo domicilio del defunto, mentre per le donazioni e le anticipazioni ereditarie fa stato il domicilio del donante (eccezione: proprietà fondiaria).

Per quanto attiene alla proprietà fondiaria, avente diritto a percepire le imposte è il cantone in cui si trova la proprietà in oggetto.

Al fine di evitare una doppia imposizione, nell'ambito dei rapporti intercantonali l'intera imposta viene suddivisa percentualmente fra i cantoni aventi diritto secondo la posizione di tutti gli attivi della successione.

Nel quadro delle relazioni internazionali, la sovranità fiscale per la proprietà fondiaria compete fundamentalmente al paese in cui è ubicato l'immobile.

Per informazioni più dettagliate e precise occorre consultare la legislazione del relativo paese e (se esiste) la Convenzione sulla doppia imposizione.

Di norma le donazioni soggiacciono ai medesimi principi d'imposizione delle successioni.

Le donazioni in vita vengono generalmente considerate nella futura successione del donante ai fini dell'aliquota d'imposta e dell'importo esente da tassa.

Vari cantoni riconoscono a figliocci, fidanzati, domestici, persone che hanno bisogno di assistenza ecc. agevolazioni speciali che non sono indicate nella tabella.

Vedi Allegato CH

Per informazioni su chi eredita e in che percentuale si rimanda per informazioni preliminari ai seguenti link

<https://www.ch.ch/it/famiglia-e-unione-domestica/eredita/>

<https://www.ch.ch/it/imposte-e-finanze/tipi-d-imposta/imposta-sulle-successioni>

Per farsi un'idea preliminare sulle imposte da pagare, incluso il caso dell'imposta di Successione e Donazione si suggerisce di visitare il sito dell'Amministrazione Fiscale Svizzera al link seguente per utilizzare il Calcolatore d'Imposta:




<https://swisntaxcalculator.estv.admin.ch/#/home>

<https://swisntaxcalculator.estv.admin.ch/#/calculator/inheritance-gift-tax>

Oltre alle diverse imposte legate all'acquisto di un immobile in Svizzera, bisogna mettere in conto altri costi:

- **onorario del Notaio:** in genere tra lo 0,02% e l'1% del prezzo totale di acquisto
- **costi per la registrazione degli atti:** in genere tra l'1% e l'1,5% del prezzo totale di acquisto, a seconda dei cantoni
- **diritti di cessione immobiliare:** in genere pari al 4% del prezzo totale di acquisto, variano in base ai cantoni (in particolare, a Zurigo non sono più dovuti)
- **Imposta sul Valore Aggiunto (IVA):** in genere pari al 7,6%, varia in base ai cantoni.

CONVENZIONI CONTRO LE DOPPIE IMPOSIZIONI

FRANCIA	Firma: Venezia 05.10.1989 Ratifica: L. 07.01.1992, n.20	01.05.1992	 Francia - PDF in italiano
STATI UNITI D'AMERICA	Firma: Washington 25.08.1999 Ratifica: L. 03.03.2009, n.20	16.12.2009	 Stati Uniti d'America - PDF in italiano
SVIZZERA	Firma: Roma 09.03.1976 Ratifica: L. 23.12.1978, n.943 Protocollo di modifica Firma: Roma 28.04.1978 Ratifica: L.23.12.1978, n.943	27.03.1979	 Svizzera - PDF in italiano

CREDITO IN ITALIA PER LE IMPOSTE ESTERE DI SUCCESSIONE

L'art. 26, comma 1, lett. b), del TUSD stabilisce che dall'**imposta di successione dovuta in base alla disciplina italiana**, sono detraibili *“le imposte pagate ad uno Stato estero, in dipendenza della stessa successione ed in relazione a beni esistenti in tale Stato, fino a concorrenza della parte dell'imposta di successione proporzionale al valore dei beni stessi, salva l'applicazione di trattati o accordi internazionali”*. Tale meccanismo ricalca nella sostanza quello previsto dall'articolo 165 del DPR n. 917/86 per le imposte sui redditi.

REQUISITI CREDITO IN ITALIA PER LE IMPOSTE ESTERE DI SUCCESSIONE

I requisiti richiesti dall'art. 26 del TUSD per poter beneficiare del credito d'imposta si possono sintetizzare come segue:

- La natura simile dell'imposta estera
- La localizzazione di beni nello Stato estero
- Il pagamento dell'imposta nello Stato estero.

Per quanto riguarda il primo requisito esso è indubbiamente soddisfatto dalle cd. *estate taxes*. Si tratta, in sintesi, di imposte prelevate al momento del decesso, indipendentemente dai rapporti di parentela esistenti tra il *de cuius* e gli eredi designati nell'atto testamentario, sull'intero importo dell'asse ereditario; la loro struttura replica di fatto i presupposti soggettivi ed oggettivi inclusi all'articolo 2, commi 2 e 3, del TUSD e le rende, dunque, assimilabili, nella sostanza, all'imposta di successione italiana.

Ricordiamo, infine, che secondo la legge Italiana tutti gli investimenti all'estero di natura finanziaria o immobiliare effettuati da persone fisiche devono essere riportati nel **quadro RW** della propria dichiarazione dei redditi in Italia.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Marco ASTORI

marcoastori@mac.com