

Convegno 21 aprile 2023



1. Linee guida



Indice

- 1. Nozioni Generali**
- 2. Monitoraggio fiscale e RW**
- 3. IVIE**
- 4. Caso ExtraUE- Regno Unito**



Immobili all'estero

Il possesso o la cessione di immobili esteri può essere produttivo di redditi imponibili in Italia ([art. 3](#) del TUIR).

Inoltre, il possesso di tali immobili da parte di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali (tra cui trust e fondazioni):

- prevede la compilazione del [quadro RW](#), ai fini del monitoraggio fiscale;
 - comporta il pagamento dell'IVIE.
-

Immobili all'estero

I redditi percepiti dagli immobili situati all'estero imputabili a soggetti che non svolgono attività d'impresa sono considerati redditi diversi.

L'art. 70 co. 2 del TUIR individua i criteri di imposizione degli immobili situati all'estero:

- gli immobili soggetti ad imposizione in base a criteri catastali nello Stato in cui l'immobile è situato;
 - gli immobili per i quali non è prevista una tassazione su base catastale (nel qual caso, i presupposti per la tassazione sono generalmente costituiti dalla presenza di canoni di locazione);
 - gli immobili non locati per i quali è dovuta l'IVIE
-

Immobili all'estero - imposizione

Immobili locati

Stati con imposizione diretta del canone di locazione

Imponibilità in Italia.

Impossibilità di beneficiare della deduzione forfetaria del 15%.

Credito per le imposte estere ex [art. 165](#) del TUIR.

Stati senza imposizione diretta sui canoni di locazione

Imponibilità in Italia.

Deduzione forfetaria del 15%

Impossibilità di beneficiare del credito sulle imposte estere ex [art. 165](#) del TUIR

Immobili non locati ma tenuti a disposizione

Stati con imposizione catastale

Reddito "figurativo" estero non imponibile in Italia se si assolve IVIE.

Stati senza imposizione catastale

Non imponibilità in Italia.

Caso dell'immobile locato

Esempio immobile locato

Affitto Stato estero : 15.000 Euro

Spese deducibili nello stato estero: 7.000 Euro

Reddito da dichiarare in Italia : 6.000 Euro

N.B. Verificare sempre le convenzioni contro le doppie imposizioni per il credito d'imposta.

In dichiarazione si compilare il quadro RL rigo 12 e CE per ottenere il credito d'imposta.

Cessioni di immobili esteri soggetti non imprenditori

Rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate dalla vendita di un immobile secondo il criterio di cassa (art. 67 co.1 lett. a) e b) del TUIR).

Immobili esteri detenuti da soggetti imprenditori

Nel caso in cui l'immobile sia detenuto da un soggetto imprenditore il reddito prodotto risulta come reddito d'impresa.

Rente Viagere

Istituto di diritto francese che assomiglia alla rendita vitalizia.

La più diffusa è la Rente Viagere occupè, ossia un soggetto vende un immobile mantenendo però un diritto di uso o abitazione ed ottiene come corrispettivo una rendita vitalizie.

Questa tipologia di rendita è assimilata a quello di lavoro dipendente .

Nel caso in cui sia un residente italiano ad acquistare la nuda proprietà è tenuto alla compilazione del quadro RW.

2. MONITORAGGIO FISCALE E RW

Monitoraggio fiscale e RW

Secondo la prassi dall'Agenzia delle Entrate, sono considerate attività estere di natura patrimoniale da indicare nel quadro RW

- gli immobili (anche se tenuti a disposizione);
 - i preziosi e le opere d'arte che si trovano (anche in custodia) fuori dal territorio dello Stato;
 - gli yacht e le imbarcazioni o le navi da diporto "esteri";
 - altri beni mobili detenuti e/o iscritti nei pubblici registri esteri, nonché quelli che pur non essendo iscritti nei predetti registri avrebbero i requisiti per essere iscritti in Italia;
 - i beni immateriali (marchi, brevetti, ecc.);
 - i mobili e gli oggetti di antiquariato
-

Monitoraggio fiscale e RW

Al fine di individuare il valore degli immobili esteri da indicare nel quadro RW devono essere adottati gli stessi criteri validi ai fini IVIE, anche se non dovuta.

Dal modello REDDITI 2017, l'obbligo di compilazione del quadro RW non sussiste per gli immobili situati all'estero per i quali non siano intervenute variazioni nel corso del periodo di imposta. Ad ogni modo, resta fermo l'obbligo di liquidazione e di versamento dell'IVIE.

Monitoraggio fiscale e RW

In merito alla disciplina sul monitoraggio fiscale ex [art. 4](#) del DL 167/90, l'obbligo di compilazione del quadro RW sussiste non soltanto nel caso di possesso diretto delle attività da parte del contribuente, ma anche se tali attività siano possedute dal contribuente per il tramite di interposta persona.

Pertanto nel caso in cui l'immobile sia detenuto tramite un trust o un family trust e questo sia un semplice schermo formale, gli immobili devono essere attribuiti ai soggetti che ne hanno effettivamente la disponibilità e questi ultimi a indicare nel quadro RW gli immobili detenute e a liquidarne l'imposta.

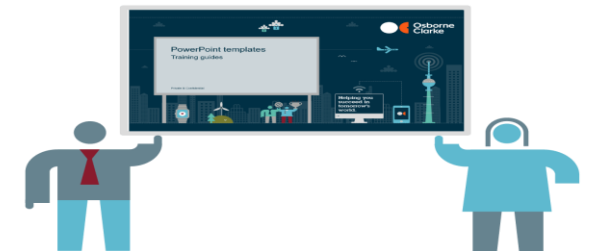
Sono però riconosciute le imposte pagate all'estero dal trust.

2. IVIE

IVIE e IVAFE

Il DL 201/2011 ha sostituito due imposte patrimoniali sulle attività e investimenti esteri:

- IVIE (imposta sul valore degli immobili all'estero)
- IVAFE (imposta sul valore delle attività finanziarie)



IVIE

L'IVIE è un'imposta dello 0,76% sul valore degli immobili all'estero, a qualsiasi uso destinati e deve essere liquidata all'interno del quadro RW. Soggetto passivo è il proprietario dell'immobile o il titolare di altro diritto reale.

IVIE – Violazioni Dichiarative

In merito ad accertamento, sanzioni, contenzioso, rimborsi e versamenti relativi a IVIE e IVAFE si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi, pertanto per quanto concerne le sanzioni si applica il Dlgs 471/97.

Dichiarazione omessa o infedele

A rigore, si rientrerebbe nella dichiarazione omessa (punita con una sanzione dal 120% al 240% dell'imposta ex art. 1 co. 1 del DLgs. 471/97) ogniqualvolta il contribuente ometta la liquidazione dell'IVIE, mentre qualora indicasse solo in parte i possedimenti esteri o con un valore inferiore la violazione sarebbe quella da dichiarazione infedele (punita con una sanzione dal 90% al 180% dell'imposta ex art. 1 co. 2 del DLgs. 471/97).

Se viene omessa in toto la dichiarazione dei redditi, le sanzioni contemplate per l'omessa dichiarazione non dovrebbero trovare applicazione con riferimento all'IVIE, all'IVAFE e all'IRPEF, in quanto la dichiarazione dei redditi è unica ai fini delle tre imposte. Ma è necessario fare presente che la prassi dell'Agenzia delle Entrate consiste nell'irrogare tante sanzioni da omessa dichiarazione quante sono le imposte.



Definizioni delle irregolarità formali

La legge di bilancio 2023 ha concesso di regolarizzare le infrazioni, le irregolarità e l'inosservanza di obblighi o adempimenti di natura formale, per le quali sono competenti gli uffici dell'Agenzia delle Entrate a irrogare le relative sanzioni amministrative, commesse fino al 31 ottobre 2022, sempre che le stesse non siano rilevanti sulla determinazione della base imponibile, sulla liquidazione e sul pagamento di Iva, Irap, imposte sui redditi e relative addizionali, imposte sostitutive, ritenute alla fonte e crediti d'imposta.

[Professionisti - Definizione delle irregolarità formali \(legge di bilancio 2023\) - Che cos'è - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

Per regolarizzare è possibile pagare 200 Euro entro il 31 marzo 2023 (prorogato al 31 ottobre 2023)

3. IMMOBILE DETENUTO NEL REGNO UNITO



Immobile detenuti nel Regno Unito

Regno Unito è ormai uno Stato Extra-UE.

Ai fini reddituali non vi sono modifiche rispetto al passato come delineato dall' Art. 70 del TUIR. Gli immobili non locati sono assoggettati all'IVIE ([art. 19](#) comma 15-ter del DL 201/2011).

Per gli immobili locati la base imponibile italiana è rappresentata dai canoni di locazione, dai quali è possibile dedurre le spese inerenti riconosciute dallo Stato estero (Ordinanza della Cassazione n. 30006/2021), anche in questo caso al contribuente compete il credito d'imposta pagate all'estero.

Immobile detenuti nel Regno Unito

Per gli immobili detenuti nel Regno Unito però vi è una complicazione temporale.

Infatti nel Regno Unito il periodo d'imposta per le persone fisiche va dal 6 aprile al 5 aprile dell'anno successivo.

Ma l'art 70 del TUIR per ovviare a tale difformità assume la valutazione compiuta dallo Stato estero per il periodo di imposta ivi vigente che scade nel corso di quello italiano.

Per esempio nella dichiarazione italiana riferita al 2021 sono indicati i redditi del periodo inglese che va dal 6 aprile 2020 al 5 aprile 2021

Immobile detenuti nel Regno Unito

Pur non constando contestazioni sul punto, occorre prestare alcune **cautele** sul corretto utilizzo dei tassi di cambio.

A rigore, a norma dell'**art. 9** del TUIR ciascun provento andrebbe valutato al cambio del giorno. Ma se per esigenze di semplificazione si deroghi a questo principio, occorrerebbe comunque utilizzare cambi (ad esempio quelli mensili) coerenti con il periodo assunto a riferimento: non sarebbe quindi corretto utilizzare il cambio tra euro e sterlina di fine 2021 (circa 0,84), posto che nel periodo rilevante (da aprile 2020 ad aprile 2021) esso si è collocato in una fascia da 0,86 a 0,92, e per buona parte sopra la soglia dello 0,90

Immobile detenuti nel Regno Unito

Per quanto riguarda l'IVIE per gli immobili situati in Stati non appartenenti all'Unione europea, pertanto dopo la Brexit ricade in questa fattispecie anche il Regno Unito, la base imponibile torna ai criteri base del costo di acquisto o, in mancanza, del valore di mercato, pertanto non sarà più previsto utilizzare i valori rilevanti nello Stato di ubicazione degli immobili per la determinazione di imposte di natura patrimoniale o reddituale (nel caso del Regno Unito, quello adottato ai fini della Council Tax , vedi Ris. Agenzia delle Entrate n. [75/2013](#)).

Inoltre la stessa risoluzione pocanzi richiamata aveva negato la possibilità di scomputare la Council Tax, la quale non ha una componente prevalentemente patrimoniale.

Grazie

