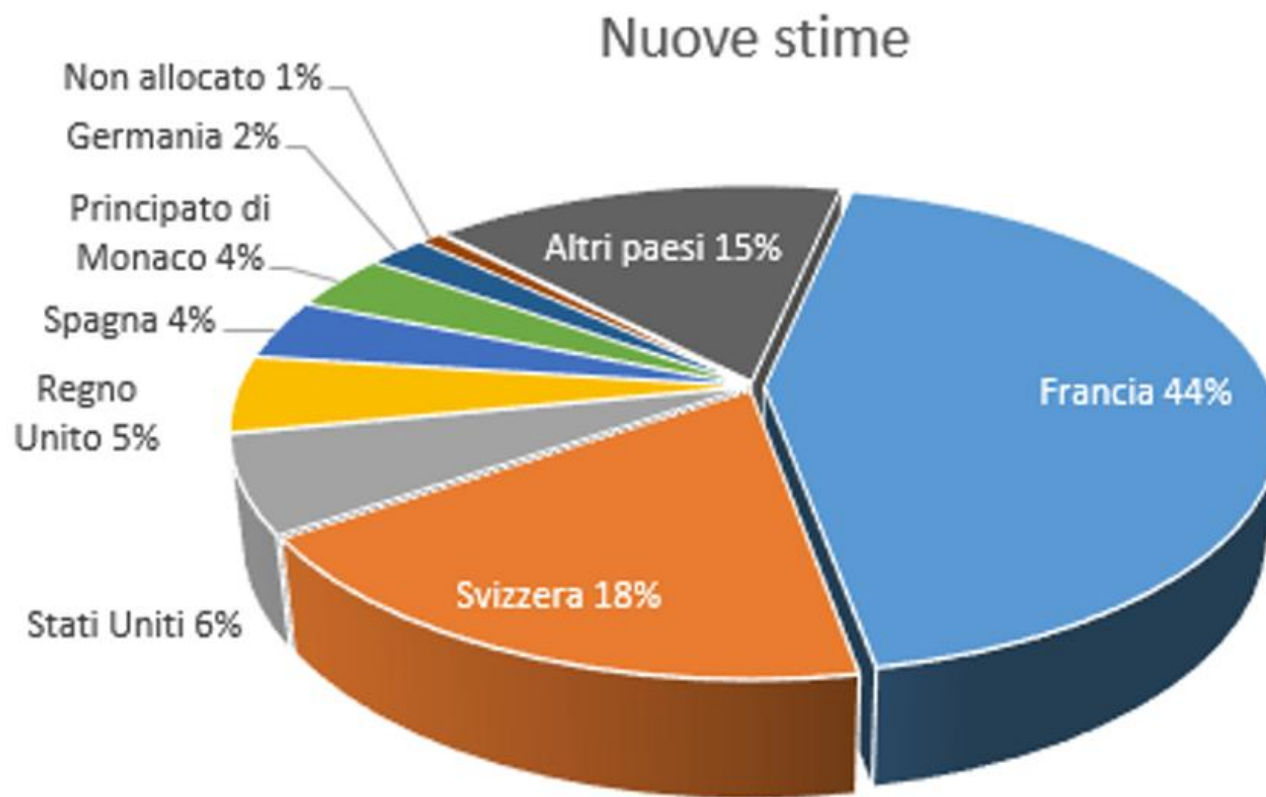


# CRITICITÀ FISCALI INERENTI AI PATRIMONI IMMOBILIARI DEGLI ITALIANI OLTREFRONTIERA E DEGLI INVESTIMENTI ESTERI IN ITALIA

7 novembre 2025

# INVESTIMENTI ITALIANI ALL'ESTERO

Studio della Banca d'Italia dell'aprile 2020 (Divisione statistiche sull'estero) individua gli investimenti immobiliari all'estero in quasi 20 miliardi di euro (calcolati attualizzando i valori indicati nei modelli Unico Pf 2016)





# IMMOBILI ALL'ESTERO

- I profili fiscali inerenti alla tassazione dei redditi (e patrimonio) percepiti/detenuti da residenti per immobili all'estero e da non residenti per immobili in Italia riguardano vari profili: reddito, plusvalenze, imposte patrimoniali, imposte di donazione e successione...
- Articolo 3 comma 1 del TUIR:  
L'imposta si applica sul reddito complessivo del soggetto, formato per i residenti da tutti i redditi posseduti al netto degli oneri deducibili indicati nell'articolo 10 e per i non residenti soltanto da quelli prodotti nel territorio dello Stato.
- Articolo 23
- 1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta nei confronti dei non residenti si considerano prodotti nel territorio dello Stato: a) **i redditi fondiari...**
- 1. bis I redditi diversi realizzati mediante la **cessione** a titolo oneroso di partecipazioni in società ed enti non residenti, il cui valore, per più della metà, deriva, in qualsiasi momento nel corso dei trecentosessantacinque giorni che precedono la loro cessione, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati in Italia si considerano prodotti nel territorio dello Stato.



# LA CONVENZIONE OCSE

I redditi subiscono tendenzialmente una duplice tassazione, in quanto soggetti a potestà impositiva nel Paese della fonte (principio di territorialità) e di residenza (worldwide principle taxation), non risolvibile sulla base delle Convenzioni

## Articolo 6

1 I redditi che un residente di uno Stato contraente ricava da beni immobili (comprese le attività agricole e forestali) situati nell'altro Stato contraente sono imponibili in detto altro Stato.

2. L'espressione "beni immobili" ha il significato attribuito dalle leggi dello Stato contraente in cui i beni stessi sono situati....

## Articolo 13

1. Gli utili che un residente di uno Stato contraente realizza dalla alienazione di beni immobili, come definiti dall'articolo 6, situati nell'altro Stato contraente sono imponibili in detto altro Stato....





# L'ELIMINAZIONE DELLE DOPPIE IMPOSIZIONI

**Convenzione Italia – Francia art. 24** - Disposizioni per eliminare le doppie imposizioni.

L'Italia applica il meccanismo del credito di imposta e, in considerazione dell'elevata progressività, è spesso dovuto un conguaglio Irpef.

La doppia imposizione è eliminata nella seguente maniera:

## 1. Per quanto concerne l'Italia:

Se un residente dell'Italia possiede elementi di reddito che sono imponibili in Francia, l'Italia, nel calcolare le proprie imposte sul reddito specificate nell'articolo 2 della presente Convenzione, può includere nella base imponibile di tali imposte detti elementi di reddito, a meno che espresse disposizioni della presente Convenzione non vi si oppongano.

In tal caso, **l'Italia deve dedurre dalle imposte così calcolate l'imposta sui redditi pagata in Francia**, ma l'ammontare della deduzione non può eccedere la quota di imposta italiana attribuibile ai predetti elementi di reddito nella proporzione in cui gli stessi concorrono alla formazione del reddito complessivo.

## 2. Per quanto concerne la Francia:

a) Gli utili e gli altri redditi (revenus positifs) che provengono dall'Italia e che sono ivi imponibili conformemente alle disposizioni della Convenzione, sono parimenti imponibili in Francia allorché sono ricevuti da un residente della Francia. L'imposta italiana non è deducibile ai fini del calcolo del reddito imponibile in Francia. Ma **il beneficiario ha diritto ad un credito di imposta nei confronti dell'imposta francese nella cui base detti redditi sono inclusi. Detto credito di imposta è pari:**

- con riferimento ai redditi previsti agli articoli 10 (dividendi), 11 (interessi), 12 (canoni), 16 (dirigenti e consiglieri), 17 (artisti e sportivi) e al paragrafo 8 del protocollo annesso alla Convenzione, all'ammontare dell'imposta pagata in Italia conformemente alle disposizioni di detti articoli. Esso non può tuttavia eccedere l'ammontare dell'imposta francese relativa a tali redditi;

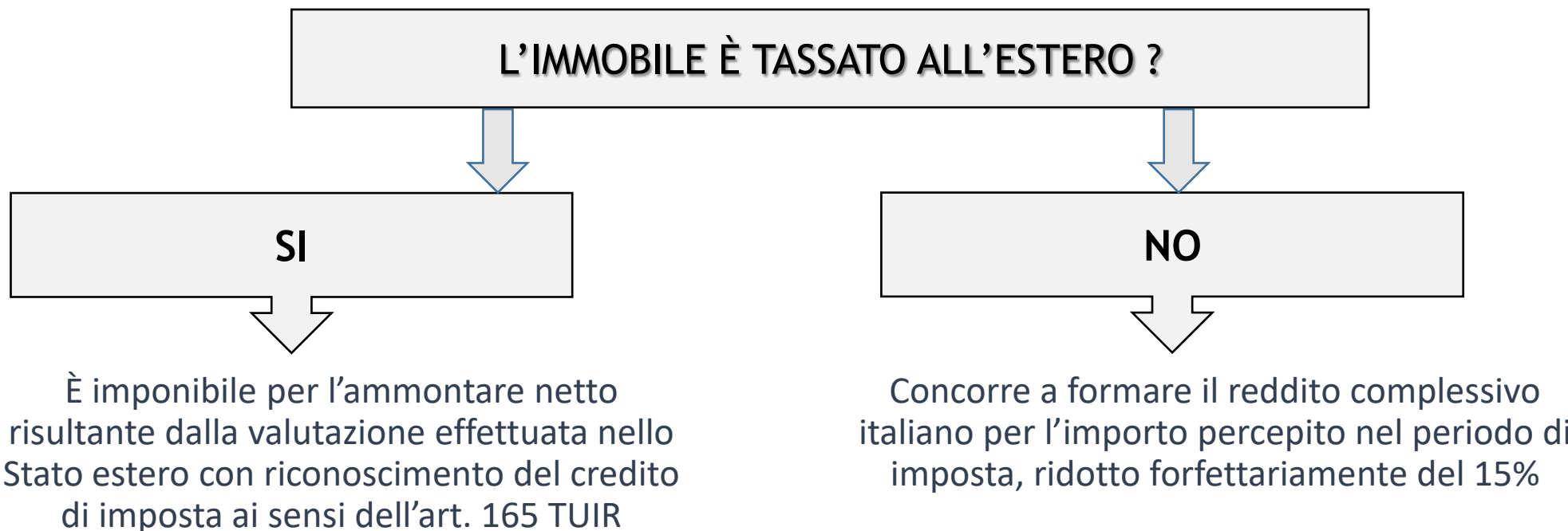
- **per tutti gli altri redditi, all'ammontare della relativa imposta francese.**

# REDDITI DA LOCAZIONE DI IMMOBILI ALL'ESTERO

Redditi diversi (articolo 67 comma 1 lett f) del TUIR); non fondiari se detenuti direttamente da privati (o società semplici ed enti non commerciali)

Detenzione tramite veicolo societario: tassazione delle rendite finanziarie (es. SCI francese)

Tassazione del reddito locativo disciplinata dall'articolo 70 comma 2 del TUIR:



L'immobile a disposizione non è tassato anche quando produce reddito all'estero in quanto soggetto a Ivie (articolo 19, comma 15-ter, DL 201/2011)

RL12	Redditi di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'IVIE e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale	
	1	,00



# REDDITI LOCAZIONE IMMOBILI ALL'ESTERO

Criteri di determinazione del reddito all'estero:

- **Deduzioni forfettarie** (ad esempio, il 50% per l'immobile ammobiliato in Francia)
- **Deduzioni analitiche**: es. spese condominiali, assicurazioni, agenzie immobiliari, interessi passivi, spese di manutenzione e ristrutturazione, utenze, pulizia, ammortamento...
- **Deduzioni** su base mista **forfettaria/analitica** (come in Spagna, dove il reddito al netto delle spese viene ulteriormente ridotto del 50%);
- **Imponibile** in base a rendimenti **forfettari**: es nei Paesi Bassi.

Istruzioni al modello Redditi 2025 PF: se il reddito è imponibile all'estero, nel rigo RL12 l'ammontare dichiarato nello Stato estero «senza alcuna deduzione di spese»

Si ritiene invece che debba essere dichiarato il reddito imponibile all'estero (al netto dei costi inerenti all'immobile, se deducibili) con esclusione delle eventuali deduzioni generali dal reddito (circolare 13/E/2013, paragrafo 5.2, Dre Lombardia 12155) e senza facoltà di applicare la cedolare secca (circolare 26/E/2011). Se il reddito estero è negativo, si dichiara zero (Cassazione 30006/2021)

Il periodo d'imposta non coincide con l'anno solare? si dichiara in Italia il reddito del «periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano».



# I CASI RISOLTI

SITUAZIONE	SOLUZIONE
<p><b>GRAN BRETAGNA:</b></p> <p>Il 30 aprile 2023 viene acquistato a Londra un appartamento, locato dal 1/5/2023 al 31/3/2024 a 5.000 euro mensili (55.000 totali). Il contribuente sostiene costi di agenzia per 5.000 euro e spese condominiali per 2.000, e dichiara al fisco inglese 48.000 euro.</p>	<p>Il periodo d'imposta in Gran Bretagna inizia il 6 aprile e termina il 5 aprile dell'anno successivo. Dunque, l'importo di 48.000 euro non verrà dichiarato nel 2024, ma nel modello Redditi 2025, insieme all'indicazione del credito per le imposte versate</p>
<p><b>STATI UNITI</b></p> <p>Nel 2024 è stato affittato a New York un appartamento per un canone di 91.000 dollari, ridotto a 955 per la deduzione di spese riconosciuta dalla legislazione statunitense. Dopo la deduzione generale di 3.500 dollari, in Usa non si dichiara reddito imponibile.</p>	<p>Il canone è da considerarsi "soggetto ad imposta" in Usa e viene tassato in Italia sulla base del controvalore del reddito imponibile di 955 dollari, senza riconoscimento della deduzione generica (caso risolto da Dre Lombardia 12155/2010).</p>





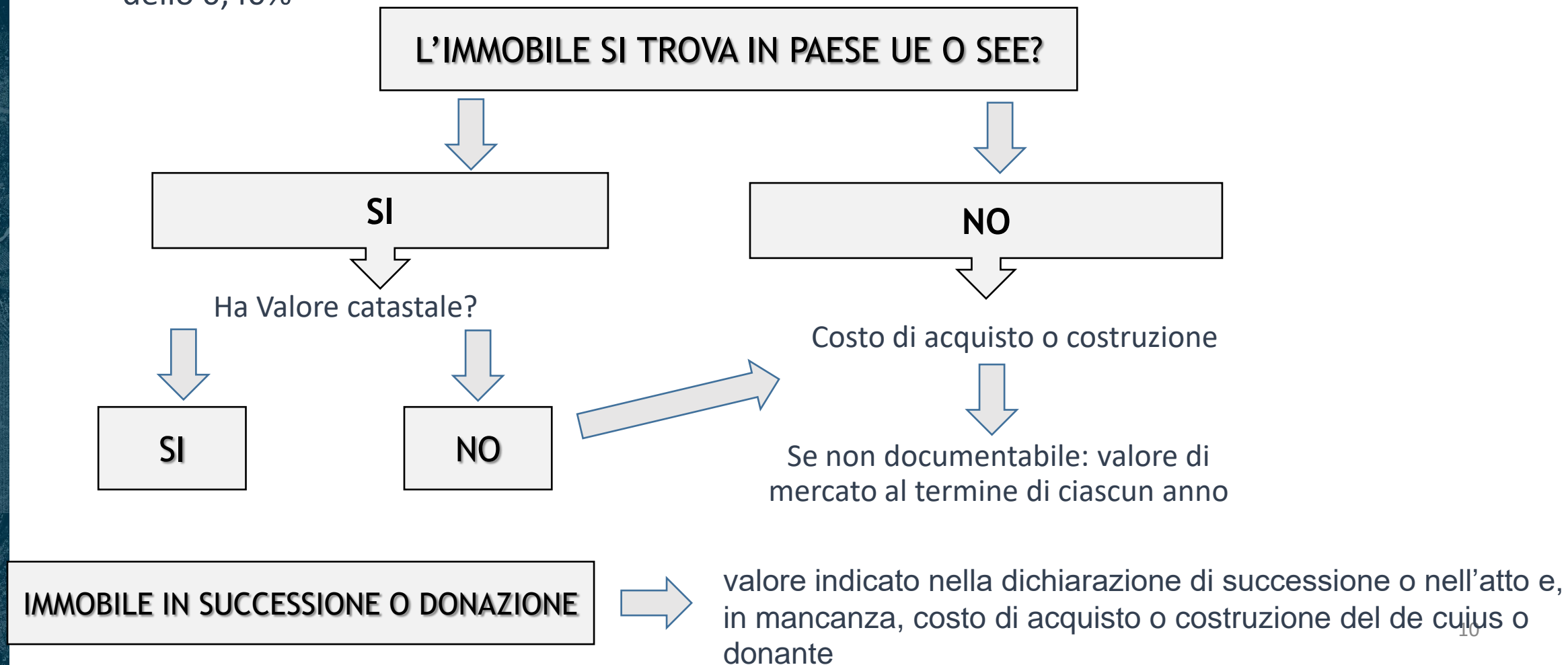
# I CASI RISOLTI

SITUAZIONE	SOLUZIONE
<b>PRINCIPATO DI MONACO</b> Un appartamento è locato a Montecarlo nell'anno 2024 per complessivi 100.000 euro (percepiti nell'anno) e il proprietario sostiene spese assicurative, di agenzia e condominiali, più oneri finanziari per un totale di 25.000 euro. La locazione non è imponibile nel Principato di Monaco.	Si applica la deduzione forfettaria del 15% prevista dall'articolo 70, comma 2, del Tuir. Il reddito di 85.000 euro deve essere dichiarato nel rigo RL 12 del modello Redditi Pf 2025.
<b>FRANCIA</b> Nel 2024 è stato affittato a Parigi un appartamento ammobiliato, incassando un canone annuo di 48.000 euro. Al fisco francese è stato quindi dichiarato un reddito di 24.000 euro, beneficiando della deduzione forfettaria del 50%	Dovrebbe rilevare la valutazione effettuata nello Stato estero comprensiva della deduzione forfettaria. Pertanto, nel rigo RL12 dovrebbe essere indicato l'importo di 24.000 euro, con riconoscimento del credito per l'impôt sur le revenu versata in Francia.

# IVIE

Dal 2024 aliquota **1,06%**; con detrazione delle imposte patrimoniali pagate nell'anno

- **esenzione** per gli immobili e pertinenze adibiti ad **abitazione principale**, ma se l'immobile risulta – in base alle regole italiane - accatastabile A/1, A/8 e A/9 si applica l'aliquota ridotta dello 0,40%



# IMMOBILI DETENUTI IN ITALIA DA NON RESIDENTI PF

Gestione semplificata per l'immobile detenuto da persona fisica:



Spettano le detrazioni;

Plusvalenza non tassata per cessione con possesso ultraquinquennale  
(altrimenti opzione per imposta sostitutiva al 26%)

# IMMOBILI DETENUTI IN ITALIA DA SOCIETÀ NON RESIDENTI

## STABILE ORGANIZZAZIONE



Principio diritto 8/2019 in presenza di immobile non c'è necessariamente stabile (risoluzione 460196/89 in materia di Iva) e sentenza Cassazione 8815/1987 non è stabile l'immobile oggetto di gestione passiva

## TASSAZIONE



Il reddito è tassato come per le persone fisiche (art. 151 co. 2-3 del TUIR) con applicazione Ires 24% e deduzione forfettaria 5% canone. Imponibile anche l'immobile a disposizione (art. 9 co. 9 DLgs 23/2011)

## CEDOLARE SECCA



Non risulta applicabile

## PLUSVALENZE



Da cessione di immobili tassato come per le persone fisiche ; da cessione di partecipazione soggetta a imposta sostitutiva del 26% (Legge di bilancio 2023) anche se detiene immobile posseduto da più di 5 anni (Interpello 175/E/2025)

## MODELLI DICHIARATIVI



Redditi SC le società (anche di persone) ed enti esteri per dichiarare anche quando non hanno stabile organizzazione in Italia; il modello Redditi ENC è invece utilizzato da enti non commerciali inclusi i trust. Per i redditi immobiliari compilerà i quadri RB (e RA per i terreni) oppure RL per plusvalenze immobiliari e RT per plusvalenze da cessione di partecipazioni in società residenti



# TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI: UN QUADRO CON FORTI DISCRIMINAZIONI

**CEDOLARE SECCA**



Non si applica agli immobili locati all'estero

**DEDUZIONE FORFETTARIA 15%**



Per le locazioni di immobili in Paesi che non applicano la tassazione; più elevata del 5% in Italia

**REDDITO LOCATIVO ESTERO**



Differisce da quello italiano che riconosce la sola deduzione forfettaria e varia molto in base al Paese

**IVIE**



Discriminazione tra Paesi che applicano o meno criteri catastali (es. Francia, Belgio).  
L'usufruttuario versa l'IVIE sul solo valore dell'usufrutto

## **Potenziati violazioni libera circolazione dei capitali art. 63 TFUE**

Corte di giustizia 12.4.2018 n. C-110/17: tassazione forfettaria immobili in Belgio e sulla base del canone effettivo per quelli situati in altro Stato, comporta disparità di trattamento idonea a dissuadere i residenti in Belgio dal fare investimenti immobiliari in altri Stati UE e SEE