



Paese che vai
usanze che trovi



Mai così favorevoli le condizioni per investire nel mattone oltre Manica

Quant'è mobile l'immobiliare nel Regno Unito

Le condizioni per effettuare un investimento immobiliare nel Regno Unito non sono mai state tanto favorevoli, grazie al favorevole andamento del cambio Euro/Sterlina e del calo dei prezzi degli immobili sul mercato d'Oltremania.

Una sommaria stima della differenza tra la situazione del mercato alla fine del mese di novembre 2007 e l'attuale evidenzia entrambi gli effetti cui si è sopra fatto riferimento. Il cambio Euro/Sterlina è passato da circa 0,70 a circa 0,90 Sterline per 1 Euro, facendo segnare un guadagno quasi pari al 20%. Nello stesso periodo i prezzi degli immobili hanno fatto registrare un calo variabile tra il 10% ed il 15% su base nazionale, anche nell'area metropolitana di Londra.

L'effetto combinato di questi fattori, posto pari a 100 Euro il costo di un immobile nell'anno 2007, determina un prezzo ad oggi, per lo stesso immobile, pari a 68 Euro, che corrisponde ad un calo effettivo superiore al 30%.

Quali sono dunque gli obblighi fiscali in capo ad una persona fisica che decida di investire nel Regno Unito acquistandovi un immobile?

La legislazione in materia fiscale vigente in Italia prevede che una

di Goffredo Barbi



persona fisica residente in Italia sia soggetta a tassazione nel nostro Paese sull'intero ammontare dei redditi dalla stessa prodotti ovunque nel mondo. Questo, evidentemente, determina il concreto rischio che un determinato reddito sia soggetto a doppia imposizione, qualora anche lo Stato nella cui giurisdizione il reddito è stato effettivamente prodotto lo assoggetti a tassazione. Nel nostro caso, il reddito dell'immobile (il canone di locazione) è tassato sia nel Regno Unito (Stato ove il reddito è stato prodotto) che in Italia (Stato di residenza del titolare del reddito).

La normativa italiana, per attenuare la distorsione creata dalla doppia imposizione, assegna al contribuente un credito di imposta, in pratica scontando dalle imposte dovute in Italia sul reddito prodotto all'estero le imposte definitivamente pagate all'estero su questo reddito.

In pratica, i principali adempimenti cui è tenuto l'acquirente dell'immobile sono:

- adempimenti dichiarativi connessi al monitoraggio del trasferimento di capitali all'estero (quadro RW)
- adempimenti dichiarativi connessi al reddito prodotto.

Nell'anno in cui viene effettuato l'acquisto, il contribuente deve indicare nella propria dichiarazione dei redditi il valore complessivo dei fondi che vengono trasferiti in uscita dall'Italia (quadro RW sezione terza) ed il valore dell'investimento esistente al termine dell'anno (quadro RW sezione seconda). Queste informazioni hanno una valenza esclusivamente di tipo statistico e di monitoraggio: di per sé non determinano alcuna tassazione in capo al contribuente.

Il valore dell'investimento dovrà inoltre essere indicato in tutte le dichiarazioni seguenti, sino a quando il contribuente mantiene la proprietà del

bene. In modo analogo, il contribuente deve indicare nel prospetto anche i flussi finanziari in entrata, sia che siano costituiti dal reddito prodotto dall'investimento, sia che siano determinati da eventuali disinvestimenti.

Come accennato, se l'immobile è locato, e quindi genera un reddito, questo reddito è soggetto a tassazione nel Regno Unito. A differenza delle norme cui siamo abituati in Italia, nel Regno Unito il reddito derivante dalla locazione di immobili viene calcolato come se fosse un reddito di tipo commerciale, pur non assumendone la natura. Questo significa che il contribuente è autorizzato a dedurre dagli affitti percepiti le spese sostenute inerenti al reddito stesso: sono esempio di spese deducibili il costo delle riparazioni e manutenzioni sui beni, il costo delle utenze e delle tasse locali (se per contratto a carico del proprietario), ma anche i premi assicurativi e gli interessi sui prestiti contratti per l'acquisto

o la ristrutturazione degli immobili. Da alcuni anni il Regno Unito ha introdotto un particolare schema di calcolo del reddito per i proprietari di immobili non residenti. Le persone che si occupano di gestire la locazione per conto del proprietario (sia in modo professionale, sia informalmente), o direttamente gli inquilini (per canoni superiori a 100 sterline a settimana) sono obbligati a calcolare su base trimestrale le imposte dovute dal proprietario sui canoni di locazione, al netto delle spese deducibili, e trattenere l'importo corrispondente dalle somme versate al proprietario. Questa ritenuta è però effettuata in acconto, e non esime il proprietario dall'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi, nell'ambito della quale le somme trattenute saranno scomputate dall'imposta effettivamente dovuta. La ritenuta è obbligatoria, tuttavia il non residente può chiedere all'amministrazione finanziaria, a certe

condizioni, di essere esentato dall'applicazione della ritenuta.

Le aliquote di imposta nel Regno Unito sono attualmente pari al 20% sui redditi fino a 37.400 sterline ed al 40% sulla quota eccedente tale soglia. Ai cittadini italiani, in quanto appartenenti all'Unione Europea, sono garantite le stesse deduzioni applicabili ai residenti del Regno Unito. Ciò significa che sulle prime 6.035 sterline di reddito prodotto annualmente non sono dovute imposte. Le tasse sono quindi calcolate con l'aliquota base del 20% sul reddito eccedente 6.035 sterline sino a 37.400 sterline, e con l'aliquota piena del 40% sul reddito che supera tale importo.

Il proprietario dell'immobile residente in Italia, come abbiamo visto, deve includere il reddito percepito dall'immobile nella propria dichiarazione dei redditi. L'importo rilevante, anche ai fini dell'IRPEF, è quello calcolato in accordo alle norme dello Stato in cui si trova l'immobile. Nel



PRESIDENT HOTEL
via Roncadelle, 48
25030 Roncadelle
di Castelmella(Bs)
tel +39 030 2584444
fax +39 030 2780260

www.presidenthotel.it
info@presidenthotel.it



Momenti da ricordare

Matrimoni, anniversari e speciali occasioni dove la classe e l'eleganza del President Hotel riservano la migliore ospitalità.

5 ampi saloni:

- Le Kenzie 180 posti
- Althea 280 posti
- Bellis 100 posti
- Peonia 40 posti
- Mythos 200 posti con palco e pista da ballo

Regno Unito tuttavia non esiste un sistema di calcolo della rendita catastale paragonabile a quello italiano, e pertanto un immobile utilizzato per uso personale o comunque non locato non produce reddito ai fini delle imposte inglesi. Esso quindi non genera alcuna tassazione in Italia. Analogamente, l'eventuale reddito di locazione generato dall'immobile sarà tassato in Italia nell'ammontare determinato secondo le regole inglesi. Non sarà quindi applicata la deduzione forfettaria del 15% ai canoni lordi, come accade sui redditi di locazione di fonte italiana, ma si farà riferimento all'effettiva somma percepita dal contribuente al netto delle spese afferenti la produzione del reddito stesso, come in precedenza descritto.

Il reddito così calcolato non viene inserito nella categoria dei redditi di fabbricati (quadri A o B del modello Unico persone fisiche), che è riservata ai soli redditi prodotti dagli immobili presenti sul territorio italiano: le norme italiane prevedono che il reddito prodotto da fabbricati situati all'estero sia considerato nella categoria dei "redditi diversi". In ogni caso l'intero importo concorre alla determinazione del reddito imponibile, ma, una volta calcolata l'imposta complessivamente dovuta, il contribuente ha diritto di scomputare, con un calcolo che può diventare piuttosto complesso, dalle tasse così calcolate le imposte versate all'estero a titolo definitivo, nella misura massima corrispondente alle imposte italiane effettivamente dovute sul reddito stesso.

E' possibile riassumere e schematizzare il procedimento di calcolo delle imposte complessivamente dovute dal contribuente in questo modo: se le imposte dovute in Italia sul reddito prodotto sono superiori alle imposte versate nello Stato della fonte, il contribuente dovrà versare all'Era-rio italiano solo l'eccedenza dovuta in Italia. Se, al contrario, grazie al



gioco delle aliquote e delle deduzioni, l'imposizione nel Regno Unito è inferiore a quella richiesta dall'Italia, il contribuente non dovrà versare nulla in Italia, perché il credito di imposta compenserà integralmente le imposte italiane.

Al momento della vendita degli immobili, se il prezzo di vendita del bene supera il costo di acquisto, si genera una plusvalenza. In Italia le plusvalenze realizzate dalla vendita di fabbricati sono totalmente esenti da imposta, in presenza di alcuni requisiti, quali il possesso del bene per più di cinque anni o l'utilizzo dello stesso come abitazione principale. Nel Regno Unito, al contrario, tutte le plusvalenze in linea di principio

sono soggette a tassazione, anche se in alcuni casi sono previste particolari deduzioni. Tra Italia e Regno Unito esiste un trattato bilaterale, che ha forza di legge in entrambi gli Stati e disciplina e risolve i casi di doppia imposizione di redditi che possono essere soggetti a tassazione in entrambi gli Stati. Nel caso dei redditi derivanti dalla vendita di immobili, è previsto che essi siano soggetti ad imposizione nello Stato ove essi si trovano. Nel caso che il reddito prodotto da un residente in Italia in relazione alla vendita di immobili siti Oltremarica è soggetta a tassazione nel Regno Unito.

Goffredo Barbi
Dottore Commercialista