IVIE: Imposta sugli immobili situati all'estero

IVAFE: Imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero

A cura di **Guido Ascheri** - Ragioniere Commercialista e Chartered Accountant in Londra

Webinar, 18 Marzo 2021

Ascheri Academy

IVIE – Imposta sugli immobili detenuti all'estero

- L'imposta patrimoniale è dovuta dalle persone fisiche residenti nel territorio dello stato italiano:
  - proprietarie di immobili situati all'estero,
  - ovvero titolari di diritti reali su immobili detenuti all'estero.

- L'imposta è dovuta nella misura dello 0,76%, ovvero 0,4% per le **abitazioni principali**, del valore dell'immobile o del diritto reale;

- L'imposta è calcolata in base anche al periodo ed alla percentuale di possesso.

Soggetti residenti nello Stato italiano

Ai fini delle imposte sui redditi si considerano residenti le persone fisiche che per la maggior parte del periodo d'imposta sono iscritte nell'anagrafe della popolazione residente o hanno nel territorio dello Stato il **domicilio** o la residenza ai sensi del codice civile

I criteri sono alternativi è sufficiente che si verifichi uno solo di essi,

Domicilio: centro degli affari economici e affettivi.

Si considerano altresì residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente e trasferiti in Stati o territori diversi da quelli individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale". La prova è a carico del contribuente

L'imposta è dovuta anche dai **soggetti stranieri, residenti fiscalmente in Italia**, che posseggono immobili o sono titolari di diritti reali su immobili siti nel Paese di origine o in altri Paesi

Soggetti passivi

- Il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura e destinazione;
- Il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi (*escluso il nudo proprietario*);
- Per l'accertamento dei diritti reali si fa riferimento agli analoghi istituti previsti negli ordinamenti esteri in cui è situato l'immobile (Paesi Common law: leasehold)
- Il concessionario di aree demaniali;
- Il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, per tutta la durata del contratto;
- Soggetti che hanno l'effettiva disponibilità di immobili posseduti tramite fiduciarie, trust, società, fondazioni

Abitazione principale e prima casa

- **Prima casa**: il primo immobile destinato ad abitazione
  - Ubicato nel Comune ove I contribuente ha o stabilisca la residenza entro 18 mesi dall'acquisto
  - Benefici ed agevolazioni solo al momento dell'acquisto

- **Abitazione principale:** una unica unita' immobiliare nella quale il ***possessore e il suo nucleo familiare*** dimorano abitualmente e risiedono anagraficamante. *(Esenti dal 1.1.2016 a meno che non siano classificabili A/1,A/8 e A/9)*

Valori presi a riferimento per il calcolo della base imponibile

- **Proprietà**: generalmente il valore di acquisto dell'immobile;
- **Diritti reali**: il costo complessivamente sostenuto per l'acquisto del diritto reale. Nel caso in cui tale valore non sia riportato nel contratto si assume il valore attribuito dalla legislazione del Paese in cui è sito l'immobile;
- **Costruzione**: il costo sostenuto e documentato; in mancanza si assume il valore di mercato, al 31/12 o a fine detenzione, rilevato come media dei valori elaborati da organismi, enti o società operanti nel settore immobiliare locale;
- Successione e/o **donazione**: il valore dichiarato negli atti registrati o altri atti previsti negli ordinamenti esteri con finalità analoghe; in assenza si assume il costo di acquisto o costruzione sostenuto dal *de cuius*/donante, oppure ancora dal valore di mercato.

Immobili situati in UE o SEE

- Il valore da utilizzare ai fini del calcolo dell'IVIE è prioritariamente il **valore catastale**, utilizzato nel Paese di riferimento, come determinato e rivalutato, ai fini dell'assolvimento di imposte reddituali, patrimoniali o altre imposte riferite agli immobili.
- In assenza di tale valore si ricorre in ordine al valore di acquisto ed eventualmente al valore di mercato.
- Per Francia, Belgio, Malta, Irlanda e new entry Croazia, è possibile utilizzare come base di calcolo il Reddito Medio Ordinario, ***rivalutato attraverso i coefficienti IMU***. In alternativa è possibile utilizzare il costo di acquisto o valore di mercato.
- Per i Paesi del Common law si prende a riferimento il valore medio fornito per il calcolo della Council Tax.

Modalitá di calcolo

Alla base imponibile si applicano le seguenti aliquote:

- 0,76% in caso di immobili diversi dall'abitazione principale

- 0,4% per gli immobili adibiti ad abitazione principale *(se A/1, A/8 e A/9)* e sue pertinenze (*con un massimo di **una pertinenza per tipologia***); si considerano pertinenze:
  - Magazzini e locali di deposito
  - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fine di lucro
  - Tettoie chiuse o aperte.

Franchigie

L'imposta non è dovuta se è inferiore ad € 200, calcolata senza tenere conto del periodo e delle quote di possesso, sebbene ai fini dell'assolvimento si dovrà tenere conto di entrambe le variabili.

Si tratta di immobili il cui valore non supera € 26.381

Detrazioni per Immobili adibiti ad abitazione principale

All'imposta calcolata, per le sole abitazioni principali, si devono applicare le seguenti detrazioni:

- Detrazione pari ad € 200;

Tali agevolazioni si applicano sempre che il soggetto non goda delle stesse agevolazioni per immobili siti in Italia.

Detrazioni per imposte sostenute all'estero

Una volta calcolata l'IVIE, è possibile scomputare le **imposte pagate all'estero** nel medesimo anno.

•Per gli immobili situati in **Paesi UE o SEE**, è possibile detrarre dall'imposta, fino a concorrenza del suo ammontare, l'eventuale **imposta patrimoniale** versata nello Stato in cui è situato l'immobile;
•In aggiunta è possibile detrarre, *se non già utilizzata* , *l'imposta di natura reddituale* eventualmente pagata nel Paese in cui si trova l'immobile;

•Per gli **altri Paesi** è possibile portare in detrazione le eventuali **imposte patrimoniali** versate nello Stato in cui si trova l'immobile, ma *non è ammessa la detrazione di ulteriori imposte reddituali*.

Valori catastali ed imposte esteri da prendere a riferimento

Agenzia delle Entrate, Circolare 28/E/2012:

- elenca i Paesi della UE e dello SEE, per i quali si deve prendere a riferimento i valori catastali utilizzati dagli stessi Paesi ai fini del calcolo dell'imposta patrimoniale;
- le imposte prese a riferimento per la determinazione del valore dell'immobile;
- le imposte patrimoniali detraibili

Riporta altresì i coefficienti moltiplicativi ai fini IMU

Determinazione base imponibile

- criterio generale
- immobili ubicati nell'**Unione europea** e nello Spazio Economico
- Europeo (SEE) - **Norvegia e Islanda**
- immobili situati in **Belgio, Francia, Irlanda e Malta**

Determinazione base imponibile: criterio generale

- **costo complessivo** risultante dall'atto o dal contratto di acquisto

- in mancanza, secondo il **valore di mercato** rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile

Il costo di acquisto rimane immutato mentre il valore di mercato può variare ogni anno.

regole sequenziali

Componenti base imponibile

Il costo comprende:

- Costo storico di acquisto dell'immobile o degli altri diritti reali
  - risultante dalla documentazione probatoria
- Oneri accessori:
  - le spese notarili, fiscali e gli oneri di intermediazione

Il costo NON comprende:

- interessi passivi
- *spese incrementative*

Base imponibile diritti reali, successioni e donazioni

Diritti reali

- il valore indicato in contratto
- in mancanza, si assume il valore in base ai criteri dettati dalla legislazione del Paese in cui l'immobile è situato

Successione o donazione,

- Il valore dichiarato nella dichiarazione di successione o atto di donazione
- in mancanza il costo sostenuto dal de cuis o, se non conosciuto, il valore di mercato.

Base imponibile immobili situati nell'UE e SEE

Valore di riferimento:

- *valore catastale* utilizzato ai fini delle imposte patrimoniali e reddituali, come *rivalutato* nel paese in cui l'immobile è situato

- in mancanza si utilizza il costo risultante dall'atto o dal contratto di acquisto

- in assenza si prende il valore di mercato.

regole sequenziali

Immobili situati nell'UE e SEE detrminazione valore catastale

A scelta del contribuente:

- **valore catastale** utilizzato ai fini delle imposte patrimoniali (se diverso da quello ai fini delle imposte reddituali) -

- valore pari al **reddito medio ordinario** (*se previsto dalla legislazione locale*)**:**
  - moltiplicato per i coefficienti stabiliti ai fini dell'IMU
  - al netto delle rettifiche previste dalla legislazione locale.

Questo criterio si applica anche in caso di immobili pervenuti per successione o donazione.

Base imponibile immobili siti in Belgio, Francia, Irlanda e Malta

A scelta del contribuente:

- **reddito medio ordinario:**
  - moltiplicato per i coefficienti stabiliti ai fini dell'IMU
  - al netto delle rettifiche previste dalla legislazione locale(1).

- oppure **costo** risultante dall'atto o dal contratto di acquisto

- oppure **valore di mercato**.

(1) Per la Francia, abbattimento del 50% della *tax fonciere*.

Riepilogo regole calcolo base imponibile

Belgio, Francia, Irlanda, Malta (a scelta):

- **valore catastale x coeff. IMU**
- costo di acquisto
- valore di mercato

Altri paesi UE + Norvegia e Islanda (a cascata):

- **valore catastale legislazione estera/ coeff IMU**
- costo di acquisto
- valore di mercato

Altri paesi (a cascata):

- costo di acquisto
- valore di mercato

Base imponibile altri paesi

Per gli immobili situati in Paesi diversi da quelli elencati nella circolare ministeriale, si possono detrarre le imposte pagate nell'anno di riferimento.

Alcune ipotesi:

- Immobili situati negli Stati Uniti: *Real property tax;*
- Immobili situati in Argentina: *Impuesto immobiliario;*
- Immobili situati in Svizzera: *imposta sulla sostanza delle persone fisiche e l'imposta immobiliare.*

Obblighi dichiarativi

Se il contribuente è obbligato alla presentazione del modello Unico Persone Fisiche, deve comprendere il modulo RW

Nei casi di esonero dalla dichiarazione dei redditi o qualora il contribuente abbia utilizzato il modello 730, il modulo RW con le modalità e nei termini previsti per la dichiarazione dei redditi unitamente al frontespizio del modello Unico Persone Fisiche debitamente compilato (il modello RW costituisce un “quadro aggiuntivo” al modello 730)

Il quadro RW va compilato per assolvere obblighi legati al monitoraggio fiscale, nonché per il calcolo dell’IVIE e IVAFE

Effetto sostitutivo dell'IVIE

- Non imponibili IRPEF i redditi fondiari relativi all'abitazione principale (*)e per gli immobili non locati detenuti all'estero

- Immobile detenuto all'estero, tenuto a disposizione:
  - Non vi è più l'obbligo di dichiarare l'eventuale reddito figurativo poiché il reddito dell'immobile è assorbito dall' IVIE eventualmente dovuta.

Imposte dirette

- Immobile detenuto all'estero locato, oltre all'IVIE sconta l'imposta italiana:
  - non assoggettato a tassazione nel Paese estero, va tassato in Italia, indicando come valore, il canone di locazione percepito ridotto del 15%
  - Assoggettato a tassazione nel paese estero, viene tassato indicando il canone "estero" al netto delle spese inerenti riconosciute, e per le imposte pagate all'estero spetta il credito di imposta.

L'abitazione principale non è tassata ai fini irpef.

In ogni caso deve essere compilato il quadro RW .

IVAFE: Imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero

Sono soggette all'imposta:

- Le attività finanziarie detenute all'estero da persone fisiche residenti in Italia;
- Le attività finanziarie oggetto di operazione di emersione mediante la procedura di regolarizzazione;
- Si considerano detenute all'estero le attività detenute in cassette di sicurezza all'estero o tramite intermediari non residenti

Attivita' finanziarie non soggette Ivafe

Non si considerano detenute all'estero:

- Le attività finanziarie rimpatriate (fisicamente e giuridicamente);
- Le attività finanziarie detenute all'estero ma amministrate da intermediari italiani;
- Le attività finanziarie di natura estera, detenute fisicamente in Italia.

Ambito Soggettivo

- Persone fisiche residenti che detengono all'estero attività finanziarie a titolo di proprietà, o di altro diritto reale, acquisite anche tramite donazione o eredità;

- Le persone fisiche che detengono la disponibilità attraverso fiduciarie, società, trust etc…

- Le persone fisiche che prestano lavoro all'estero:
  - Per lo Stato italiano;
  - Presso organizzazioni internazionali;
  - In zone di frontiera e Paesi limitrofi.

Ambito Oggettivo

- L'imposta si applica sulle seguenti attività finanziarie se detenute all'estero:
  - partecipazioni al capitale o al patrimonio di soggetti residenti o non residenti,
  - obbligazioni italiane o estere e i titoli similari, titoli pubblici italiani e i titoli equiparati emessi in Italia o all'estero, titoli non rappresentativi di merce
  - certificati di massa (comprese le quote di OICR), valute estere, depositi conti correnti bancari costituiti all'estero indipendentemente dalle modalità di alimentazione (ad esempio, accrediti di stipendi, di pensione o di compensi);

Ambito Oggettivo 2

- contratti di natura finanziaria stipulati con controparti non residenti, tra cui:
  - finanziamenti, riporti, pronti contro termine e prestito titoli, nonché polizze di assicurazione sulla vita e di capitalizzazione stipulate con compagnie di assicurazione estere;
  - contratti derivati e altri rapporti finanziari stipulati al di fuori del territorio dello Stato;
  - metalli preziosi allo stato grezzo o monetato;
  - diritti all'acquisto o alla sottoscrizione di azioni estere o strumenti finanziari assimilati;
  - ogni altra attività da cui possono derivare redditi di capitale o redditi diversi di natura finanziaria di fonte estera

Ambito Oggettivo 3

•Stock option sono soggette all'imposta solo nel caso in cui sono cedibili;

• Polizze di assicurazione in regime di libera concorrenza.

L'imposta è dovuta al di fuori delle condizioni sottostanti:

-Sono escluse le polizze di assicurazione stipulate da soggetti residenti in Italia ed emesse da imprese di assicurazione estere che hanno optato per la facoltà ex art. 26 ter DPR 600/73 (*Ritenute sugli interessi e sui redditi di capitale*) e per l'applicazione dell'imposta di bollo.

-Sono altresì escluse qualora non esercitino tali opzioni, ma le polizze sono affidate in amministrazione ad una fiduciaria o altro intermediario residente, fino alla scadenza del contratto.

Aliquote e base imponibile

Il **calcolo IVAFE 2020** si basa sul **valore dei prodotti finanziari**: l'imposta dovuta è **pari al 2 per mille**.
L'importo da versare per i conti correnti e i libretti di risparmio detenuti all'estero è pari alla misura fissa di **34,20 euro per ciascun conto corrente o libretto di risparmio**.
Anche per il 2020, **nessuna imposta** deve essere versata nel caso in cui il valore medio di **giacenza** annuo che risulta dagli estratti conto e dai libretti sia **sotto i 5.000 euro**.

Il calcolo deve tenere conto dei giorni e delle quote di possesso.

A differenza di quanto previsto per l'IVIE non è prevista alcuna soglia di esenzione per il versamento dell'imposta in esame.

Determinazione base imponibile

La base imponibile ai fini dell'IVAFE è pari al:

•valore di mercato, rilevato al termine del periodo di imposta o al termine del periodo di detenzione nel luogo in cui sono detenute;

•se le attività sono quotate in mercati regolamentati, il valore di quotazione:

-Azioni, obbligazioni, titoli e altri strumenti finanziari, al valore puntuale al 31/12 o al termine del periodo di detenzione, ovvero al valore rilevato il giorno antecedente più prossimo;

•se le attività non sono negoziate in mercati regolamentati o siano escluse dalla negoziazione, si prende come valore di riferimento:

- Valore nominale (anche se esiste il valore di rimborso)
- in assenza, valore di rimborso;
- in assenza di entrambi, valore di acquisto.

Piu' attivita' stessa categoria

Nel caso in cui siano cedute più attività finanziarie appartenenti alla stessa categoria, acquistate in tempi e a prezzi diversi, per stabilire quale delle attività finanziarie è detenuta nel periodo di riferimento il metodo da utilizzare è il c.d. LIFO (*last in first out*), e pertanto si considerano cedute per prime le attività acquisite in data più recente.

Sarà dunque necessario compilare più righi del quadro RW anche in relazione ad una singola attività finanziaria

Conti correnti e libretti di risparmio

Scontano un'imposta fissa pari ad € 34,20 calcolata in base alle quote (se cointestati) ed al periodo di possesso;

L'imposta non è dovuta se il valore medio di giacenza annuo non supera i 5000 euro;

Per determinare il valore medio di giacenza occorre tenere conto di tutti i libretti e c/c detenuti all'estero dal contribuente presso uno stesso intermediario

I conti correnti con valore di giacenza negativo, questi sono esclusi dal calcolo del valore medio di giacenza ai fini dell'esenzione.

Crediti d'imposta

- Dall'imposta si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito di imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata in relazione al medesimo periodo d'imposta nello Stato estero in cui sono detenute le attività finanziarie.

- Se nel Paese in cui sono conservate le attività finanziarie è in vigore una convenzione per evitare le doppie imposizioni, che riguardi anche le imposte di natura patrimoniale, che preveda che tali imposte vadano assolte interamente nel Paese di residenza del possessore, le imposte patrimoniali assolte in quello Stato non possono essere portate in detrazione ma solo chieste a rimborso.

Versamento, liquidazione, accertamento e riscosione

- Per il versamento, liquidazione, accertamento, riscossione, sanzioni, rimborsi, nonché per il contenzioso si applicano, sia per l'IVIE che per l'IVAFE, le stesse disposizioni previste per l'IRPEF, comprese le modalità di acconto e saldo.

ELENCO PAESI UE E SEE		
PAESE (COLONNA 1)	IMPOSTA PRESA A RIFERIMENTO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (COLONNA 2)	IMPOSTE PATRIMONIALI DETRAIBILI (COLONNA 3)
AUSTRIA	Grundsteuer	Grundsteuer
BELGIO	----------	Précompte immobilier/ Onroerende Voorheffing
BULGARIA	Danak varhu nedvizhimite imoti (Данък върху недвижимите имоти)	Danak varhu nedvizhimite imoti (Данък върху недвижимите имоти)
CIPRO	Foros akinitis periousias (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)	Foros akinitis periousias (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)
DANIMARCA	- Lov om statslig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat; - Kommunal og amtskommunal grundskyld	- Lov om statslig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat; - Kommunal og amtskommunal grundskyld
ESTONIA	Maamaks	Maamaks
FINLANDIA	Kiinteistövero/ Fastighetsskatt	Kiinteistövero/ Fastighetsskatt
FRANCIA	----------	- Tax foncière - Impôt de Solidarité sur la Fortune
GERMANIA	Grundsteuer	Grundsteur
GRECIA	Foros akinitis periousias (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)	Foros akinitis periousias (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)
IRLANDA	----------	The rates
ISLANDA	Fasteignagjöld	Fasteignagjöld
LETTONIA	Nekustamā īpašuma nodoklis	Nekustamā īpašuma nodoklis
LITUANIA	Nekilnojamojo turto mokestis	Nekilnojamojo turto mokestis
LUSSEMBURGO	Impôt foncier	Impôt foncier
MALTA	----------	--------
NORVEGIA	Eiendomsskatt	- Eiendomsskatt - Formuesskatt
OLANDA	Onroerendzaak belasting	Onroerendzaak belasting

PAESE (COLONNA 1)	IMPOSTA PRESA A RIFERIMENTO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (COLONNA 2)	IMPOSTE PATRIMONIALI DETRAIBILI (COLONNA 3)
POLONIA	Podatek od nieruchomości	Podatek od nieruchomości
PORTOGALLO	Imposto Municipal sobre Imóveis	Imposto Municipal sobre Imóveis
REGNO UNITO	Council tax	----------
REP. CECA	Daň z nemovitostí	Daň z nemovitostí
ROMANIA	Taxa pe cladiri	Taxa pe cladiri
SLOVACCHIA	Dan z nehnutelnosti	Dan z nehnutelnosti
SLOVENIA	- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - Davek na premoženje - Davek na nepremično premoženje večje vrednosti	- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - Davek na premoženje - Davek na nepremično premoženje večje vrednosti
SPAGNA	Impuesto sobre Bienes Inmuebles	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
SVEZIA	- Fastighetsskatt - Kommunal Fastighetsavgift	- Fastighetsskatt - Kommunal Fastighetsavgift
UNGHERIA	Epítményadò	Epítményadò

Coefficienti IMU	
Coefficienti	**Tipologia immobile**
160	Fabbricati aventi il carattere di abitazione, castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici, alloggi tipici del Paese, magazzini e locali di deposito, nonché stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fine di lucro, tettoie chiuse o aperte
140	Collegi, convitti, case di cura e ospedali senza fine di lucro, scuole, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, laboratori per arti e mestieri, locali per esercizi sportivi senza fine di lucro
80	Uffici e studi privati
60	Alberghi e pensioni
55	Negozi e botteghe
135-110	Terreni agricoli