

ADEMPIMENTI TRIBUTARI

Rai rinuncia al canone sui personal computer

» pagina 22

2193

L'ultima sentenza del 2012 sull'abuso del diritto

STRATEGIE FISCALI

Per il tax planning rischio abuso del diritto

» pagina 23

COMMERCIALISTI

Eccedenze contributive con spazio alle rate

» pagina 24

DIRITTO DELL'ECONOMIA

Il patto di sindacato rilevante anche se spot

» pagina 27

Regole europee. La direzione generale Fiscalità ha in corso approfondimenti sulla legittimità dell'Ivie, introdotta dalla manovra di dicembre

Immobili all'estero, imposta al test Ue

Possibile una violazione al principio comunitario di libera circolazione dei capitali

IL PUNTO DEBOLE

Troppe differenze con il sistema interno

di Marco Piazza

L'attenzione della Ue sul principio della libera circolazione dei capitali è nella copiosa giurisprudenza della Corte di giustizia su casi di discriminazione dei residenti di uno Stato che detengono immobili all'estero o di non residenti che ne abbiano in un Paese. Non si conosce la natura delle possibili perplessità della Commissione sulla nuova imposta patrimoniale sugli immobili all'estero. Forse non è tanto nel fatto che il nostro legislatore ha sostanzialmente esteso all'estero l'Imu nazionale. È più probabile (si veda il Sole 24 Ore del 14 febbraio) che l'attenzione sia caduta sulle differenze fra l'imposta nazionale e quella estera, nel calcolo di base imponibile, riduzioni e detrazioni. Ad esempio, non sono previste agevolazioni per l'abitazione principale, nonostante possa accadere che un soggetto fiscalmente residente in Italia (in quanto vi abbia il centro degli interessi vitali) ed emigrato utilizzi la casa come dimora abituale. Può pure succedere che uno straniero trasferitosi per lavoro in Italia abbia mantenuto la proprietà della sua abitazione all'estero: potrebbe essere una violazione della libertà di circolazione delle persone (si veda, per analogia, la sentenza C-182/06 della Corte). Inoltre, la base imponibile è diversa: l'imposta municipale propria è dovuta sulla rendita catastale incrementata in base a determinati moltiplicatori, mentre l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero è dovuta sul costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. E in questo senso, la Corte si è pronunciata con le sentenze C-256/06 e C-35/08, riconoscendo l'esistenza di possibili discriminazioni.

Maurizio Caprino
BRUXELLES

Proteste e perplessità hanno ottenuto il primo effetto: l'Ivie (imposta sugli immobili all'estero), introdotta a dicembre dal decreto Salva Italia, è sotto esame da parte della Ue. Secondo indiscrezioni raccolte dal Sole 24 Ore, la direzione generale Fiscalità e unione doganale (Dg Taxud) sta studiando la nuova tassazione (istituita dall'articolo 19, comma 13 del Dl 201/11) per verificare se sia compatibile con i principi del Trattato di funzionamento dell'Unione europea (Tfue). La notizia non trova sinora conferme ufficiali e comunque non implica che venga aperta una procedura d'infrazione contro l'Italia. Ma si apre una possibile strada per molti professionisti, i cui clienti hanno già iniziato a interpellarli sulla legittimità dell'Ivie.

Quello che sarebbe in corso è solo uno dei tanti approfondimenti che vengono aperti a Bruxelles sulle norme nazionali degli Stati membri. È certo che la questione è stata portata all'attenzione della Dg Taxud anche da molti italiani proprietari di immobili all'estero, che si ritengono ingiustamente danneggiati perché comunque su questi beni sono già soggetti alla normale tassazione locale. È vero che su quest'ultima la legge italiana riconosce un credito d'imposta (si vedano gli esempi nella tabella sulla destra), ma un'ag-

gravio c'è comunque. Anche perché la base imponibile potrebbe spesso essere più penalizzante rispetto a chi ha un immobile sul territorio nazionale: invece di essere la rendita catastale (concetto assente all'estero), è il valore di acquisto, che normalmente è superiore. Si potrebbe ritenere che ciò influenzi le scelte di chi investe in immobili, portandolo a privilegiare gli acquisti in Italia. Ciò potrebbe configurare una violazione al principio comunitario di libera circolazione dei capita-

TEMPI LUNGI

Saranno chiesti chiarimenti al Governo italiano e solo successivamente si valuterà se aprire una procedura d'infrazione

li (articolo 63 del Tfue): un caso analogo si era verificato in passato per le restrizioni all'acquisto di immobili all'estero imposte dall'Austria. Questa è solo un'ipotesi: finora non risulta che la Dg Taxud stia lavorando su una specifica violazione.

Un altro problema aperto dall'Ivie è che potrebbe interessare la Ue riguarda gli stranieri residenti in Italia: stando alla formulazione letterale del Dl 201/11, sarebbero soggette a tassazione anche le case che essi hanno in patria e che a volte possedevano prima di trasferirsi

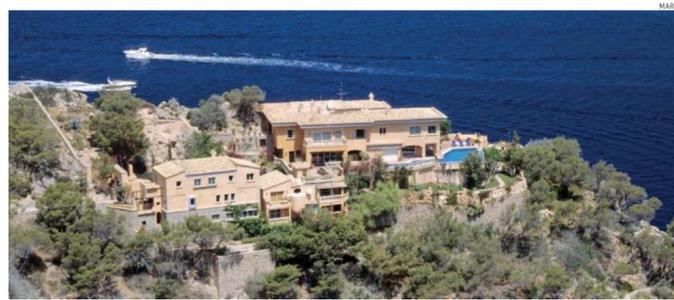
nel nostro Paese. Si tratterebbe dunque di immobili che fungono da prima abitazione, quindi di natura diversa dagli investimenti di italiani all'estero che la norme vorrebbe prioritariamente colpire.

Alla fine di questa prima fase di studio, la Dg Taxud dovrebbe chiedere chiarimenti al Governo italiano sui profili di violazione del Tfue che verranno eventualmente riscontrati. In base alla risposta, si valuterà se aprire una procedura d'infrazione. I tempi appaiono lunghi. In ambienti vicini alla Commissione c'è comunque molta cautela sull'esito della vicenda. Si fa notare che il premier italiano Mario Monti ha una conoscenza delle regole e dei meccanismi di Bruxelles tanto approfondita da rendere poco probabile che istituendo l'Ivie si sia commesso un errore a livello comunitario. Viene poi ricordata la prudenza mostrata in questi mesi da Monti verso la Ue.

Resta poi aperto il fronte del possibile contenzioso interno: tra gli addetti ai lavori, è noto che alcuni professionisti stanno ipotizzando possibili motivi di illegittimità dell'Ivie in relazione all'ordinamento italiano (alcuni di essi sono illustrati nell'articolo qui sotto). Per questo, starebbero già consigliando ai propri clienti di non pagare e di presentare ricorso quando riceveranno un atto di accertamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come funziona il prelievo



Esempio di calcolo dell'Ivie da versare per un profilo di contribuente secondo il Paese in cui possiede una casa

Persona fisica residente in Italia				
Seconda casa, 100 mq circa valore di mercato detenuta dal 1° gennaio				500.000,00
Imposta Patrimoniale/Imposte sugli immobili				
	Spagna (Marbella)	Francia ** (Cannes)	Regno Unito ** (Londra)	Svizzera *** (St Moritz)
Estero				
Imposta sugli immobili (tipo Imu)	2.832,50	3.000,00	2.172,24	1.804,86
Italia				
Tassazione immobili situati all'estero (0,76%)	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00
Credito per imposte pagate all'estero	2.832,50	3.000,00	2.172,24	1.804,86
Differenza imposte da pagare in Italia	967,50	800,00	1.627,76	1.995,14
Totale imposte patrimoniali sulla seconda casa	3.800,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00

Nota: (*) Taxe foncière (pari a circa 1 mensilità di affitto) a carico del proprietario; (**) la Council Tax dipende da diversi fattori. Nella pratica, è possibile stimare la Council Tax dovuta su un immobile sito a Londra in circa £ 1.000 - 2.500. Nel nostro esempio è stata considerata pari a £ 1.800; (***) Nell'ipotesi si tratta non residente in Svizzera che sia non coniugato e che non professi alcuna religione. Includa la tassa di soggiorno per 1 mese e per 4 persone. Fonte: elaborazione Dla Piper

Il fronte interno. I dubbi di costituzionalità

Il calcolo sul valore di mercato crea disparità nel tempo

Angelo Busani

Sono tanti i dubbi sull'Ivie. L'imposta sul valore degli immobili siti al di fuori del territorio italiano ha numerosi aspetti tecnicamente discutibili, alcuni dei quali fanno dubitare della sua stessa legittimità. Il principale elemento di perplessità deriva dal fatto che l'Ivie va calcolata applicando l'aliquota dello 0,76 per cento al «valore degli immobili» ubicati all'estero. Un valore che la legge impone di determinare in due modi alternativi:

■ deve essere considerato anzitutto il «costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti»; ■ se tale costo manca, si deve prendere in riferimento il «valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile».

INCONGRUENZA

Il tributo ha natura patrimoniale ma per questo non può essere determinato secondo il costo riportato nell'atto di acquisto

L'espressione normativa secondo cui occorre prendere in considerazione il «costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti» suscita anzitutto parecchie perplessità: non è ben chiaro che cosa significhi l'espressione «risultante (...) dai contratti» e quali siano questi «contratti».

Occorre osservare, inoltre, che il legislatore è lungi dall'essere stato cristallino quando ha affermato che, per stabilire il «valore» imponibile, bisogna anzitutto assumere come tale il

«costo risultante dall'atto di acquisto». Appare inaccettabile che siano posti sullo stesso piano, come la norma in questione sembra affermare, il contratto d'acquisto stipulato molti anni fa con un altro che sia stato stipulato di recente.

Evidentemente, in quest'ultimo contratto è riportato un prezzo molto superiore rispetto a quello relativo a un acquisto avvenuto molti anni fa: a parità di ubicazione e consistenza dell'immobile, l'ordine di grandezza del valore può molto variare a causa dell'inflazione.

Questa appare dunque una situazione di tale disparità di trattamento di situazioni identiche, da sembrare appunto lontana dalla legittimità per la sua probabile incostituzionalità. Potrebbero essere stati violati

il principio di eguaglianza sia quello di capacità contributiva, stabiliti dalla Costituzione: se l'Ivie ha come presupposto la proprietà di un bene immobile e quindi è un'imposta sul patrimonio del contribuente, come è possibile che il calcolo della base imponibile di un dato patrimonio dipenda dal «costo» dell'immobile riportato nell'atto di acquisto?

Se si considerano due beni di identica consistenza e ubicazione, quindi di identico pregio e, conseguentemente, di parivale, non può proprio essere che Tizio, proprietario del primo, sia tassato meno di Caio, proprietario del secondo, per il solo fatto di aver effettuato il suo acquisto molti anni prima di Caio.

Un'altra situazione che appa-

re meritevole di censura è quella della parificazione del «costo» d'acquisto al «valore di mercato» qualora si sia «in mancanza» di detto costo d'acquisto.

Si pone intanto il problema di capire quali siano i casi di «mancanza» del costo d'acquisto: saranno gli acquisti per donazione o permuta oppure i casi di acquisto dell'area e costruzione dell'edificio mediante un contratto d'appalto? Inoltre, appare anche in questa ipotesi non plausibile che, per uno stesso bene, si possa avere una base imponibile rappresentata dal suo attuale valore di mercato oppure dal suo costo d'acquisto (tanto più basso quanto più tempo sia decorso dalla data di acquisto) a seconda se questo «mancanti» o meno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE INIZIATIVE

In edicola

TELEFISCO 2012

In edicola l'Instant book con il cd-rom

È in edicola l'Instant book di Telefisco 2012 che contiene anche il cd-rom con le relazioni degli esperti sulle principali novità fiscali introdotte con gli ultimi provvedimenti, dall'Imu alle case all'estero, dai nuovi minimi allo scudo fiscale. L'Instant book contiene anche la versione aggiornata del Tuir.

In edicola a 9,90 euro più il prezzo del quotidiano



Online

LA GUIDA

Codice della strada: da oggi le risposte

www.ilssole24ore.com



I temi di oggi

Abuso del diritto	23
Avviso bonario	27
Canone	22
Cassazione	23
Imposta sugli immobili all'estero	21
Incarico professionale	24
Irap	27
Iva nel settore immobiliare	23
Milleproroghe	26
Patto di sindacato	27
Rateizzazione diretta dei contributi	24
Sanzioni civili Inail	26
Socio lavoratore	26
Sovraindebitamento	22
Tax rate	23
Telefisco alla guida	22
Tribunale di Milano	26

Zucchetti

NUMERO UNO
IN ITALIA NELLE SOLUZIONI
PER LA GESTIONE DEL PERSONALE

PRIMA SOFTWARE HOUSE
PER FATTURATO SOFTWARE IN ITALIA
(fonte Unione Europea)

TRE VOLTE VINCITRICE DEL
PRIMO PREMIO IN ITALIA
PER L'INNOVAZIONE
ATTRIBUITO DALL'UNIONE EUROPEA

VINCITRICE DEL "PREMIO
INNOVAZIONE ICT
MILANO 2010"

NELLA CATEGORIA RISORSE UMANE
ASSEGNATO DAL POLITECNICO
DI MILANO

...E MOLTI ALTRI ANCORA!



* Per numero di clienti, per completezza di funzioni e automatismi, per capillarità della rete distributiva e di assistenza.

• aziende • professionisti

il RE delle paghe e della Gestione del Personale... GLOBALE

L'Autorità Garante, già nel 1999, ha riconosciuto Zucchetti leader in Italia nelle paghe e nella gestione del personale*. Per questo primato ringraziamo i clienti che ci hanno scelto, ma anche i nostri concorrenti che, pur ritenendosi di serie A, non hanno saputo distinguersi con software innovativi come ha fatto la Zucchetti, con la conseguenza che molti dei loro clienti sono passati alle nostre soluzioni.

Con oltre 4.000.000 di cedolini elaborati in Italia ogni mese con le nostre soluzioni, continuiamo ad essere leader nella gestione del personale.

www.zucchetti.it

ZUCCHETTI
LE SOLUZIONI CHE CREANO SUCCESSO