



Identificativo: SS20121227052DAA
Data: 27-12-2012
Testata: IL SOLE 24 ORE
Riferimenti: NORME E TRIBUTI - LE GUIDE – LA LEGGE DI STABILITA'

IMMOBILI ALL'ESTERO

IVIE IN VIGORE DAL 2012 RETROATTIVITÀ CANCELLATA

La base imponibile resta fissata allo 0,76% del costo dell'edificio o del valore catastale

Angelo Busani

La legge di stabilità (commi 518 e seguenti) sposta l'istituzione dell'Ivie (l'imposta sul valore degli immobili all'estero) dal 2011 al 2012, con ciò evitandosi censure di incostituzionalità a causa della previgente retroattività, e pertanto sancisce che quanto è stato finora corrisposto dai contribuenti si intende in acconto dell'imposta del 2012, il cui versamento deve avvenire, sia in acconto che a saldo, con le stesse disposizioni applicabili per l'Irpef.

Per quasi tutto il resto, l'Ivie rimane disciplinata in modo identico a prima. Anzitutto, è ribadito che soggetto passivo è la persona fisica residente nel territorio dello Stato che sia proprietario dell'immobile in questione ovvero titolare di un diritto reale sull'immobile stesso; e che l'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso (a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero). L'Ivie resta stabilita nella misura dello 0,76 per cento del valore degli immobili considerati, ma non è dovuta se sia di importo non superiore a euro 200. La base imponibile è costituita dal costo dell'immobile, quale risultante dall'atto di acquisto o da altri contratti e, in mancanza, dal valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. Per gli immobili situati nell'Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore è quello catastale quale determinato nel luogo in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale (in mancanza di questo valore catastale, si deve ritornare alla regola generale, sopra descritta).

L'imposta in questione è però ridotta allo 0,4 per cento se si tratta di immobile adibito ad abitazione principale del contribuente e per le relative pertinenze; in tal caso si può anche detrarre dall'imposta, fino a concorrenza del suo ammontare, l'importo di euro 200 (rapportato al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione); se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale si verifica la destinazione ad abitazione principale. Inoltre, ma solo per gli anni 2012 e 2013, la detrazione in parola è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, con la precisazione che l'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione "di base", non può superare l'importo massimo di 400 euro.

Dall'Ivie, fino a concorrenza del suo ammontare, si può dedurre un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. La deduzione concerne invece (se non già detratte) le imposte di natura patrimoniale e reddituale pagate per gli immobili situati in Paesi Ue o in Paesi aderenti allo spazio economico Europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni. Occorre infine precisare che agli immobili per cui si paga l'Ivie con l'aliquota dello 0,4 per cento e a quelli non locati, non si applica l'articolo 70, comma 2, del Tuir in tema di concorso dei redditi degli immobili situati all'estero alla formazione del reddito complessivo del contribuente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come opera

01|COME OPERA L'IVIE

Sono soggetti passivi le persone fisiche residenti in Italia, proprietaria di immobile o titolare di un diritto reale.

L'imposta opera proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno di possesso. L'aliquota di base è fissata allo 0,76 per cento

02|LA BASE IMPONIBILE

La base imponibile è il costo da contratto oppure il valore di mercato. Nell'Ue e nei Paesi See il valore catastale, se esiste. Il credito d'imposta è pari alla patrimoniale versata nello Stato in cui si trova l'immobile o alle imposte patrimoniali e reddituali pagate nell'Ue o in Paesi See

