

CASE ALL'ESTERO

VEICOLI DI LUSO

Le norme per l'applicazione

L'Ivie già al debutto
nella dichiarazione
dei redditi per il 2011L'imposta si applica sul valore
degli immobili posseduti oltreconfinePAGINA A CURA DI
Angelo Busani

Con la legge di conversione n. 214/2011 del D.l. n. 201/2011 è stata istituita l'Ivie, una nuova imposta patrimoniale, che ha come riferimento gli immobili situati all'estero, di qualunque natura e destinazione, dei quali abbiano il diritto di "proprietà" o un altro "diritto reale" le persone fisiche residenti in Italia.

Tecnicamente, questa nuova imposta è denominata "imposta sul valore degli immobili situati all'estero". Il nuovo tributo, che sarà da pagare anche per il periodo d'imposta 2011, dovrà essere assolto in sede di dichiarazione dei redditi (con i modelli 730 e Unico, nei quali sono stati apprestati appositi "rigli") da compilare nel 2012; probabilmente, pur essendo stata istituita nel dicembre del 2011, l'Ivie sarà dovuta per l'intero anno (con l'effetto pratico di essere dovuta retroattivamente anche per il periodo nel quale essa non era ancora stata istituita). Così, ad esempio, l'Ivie dovrà essere pagata anche da chi abbia venduto, alla fine di ottobre del 2011, un immobile acquistato nello stesso anno o anteriormente: evidentemente, in tal caso, l'imposta andrà pagata per i dodice-

simi di effettivo possesso. La legge infatti sancisce che l'Ivie «è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso» e, a quest'ultimo fine, «il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero». Cosicché, chi compra nella prima quindicina di settembre, così come accade per l'Ici e come accadrà per l'Imu, pagherà l'Ivie per i quattro dodicesimi.

Quanto all'individuazione dei soggetti passivi dell'Ivie, occorre concludere che si tratta delle persone fisiche (e quindi non i soggetti diversi dalle persone fisiche). La norma non lo dice espressamente, ma lo lascia presagire quando afferma che «per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso» relativi all'Ivie, «si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche».

Occorre poi sottolineare che i soggetti passivi dell'Ivie non sono solo le persone che abbiano la cittadinanza italiana: in effetti, come già accennato, la norma in questione

parla di «persone fisiche residenti nel territorio dello Stato», comprendendo pertanto nel suo ambito applicativo qualsiasi residente in Italia, che sia o meno cittadino italiano. Quindi (a parte ogni discorso sulla difficoltà per il fisco italiano di accertare le proprietà all'estero, sia degli italiani che degli stranieri residenti in Italia), dovrà pagare le imposte per gli immobili all'estero su cui abbia il diritto di proprietà o un altro diritto reale, per esempio, anche il cittadino tedesco che risiede in Italia, nonché il soggetto extracomunitario che abbia il permesso o la carta di soggiorno in Italia.

Peraltro, una delle principali difficoltà sollevate dalla normativa in commento (e sulla quale ci sarà bisogno di ampie spiegazioni da parte del fisco italiano) è proprio quella che si prospetta con riferimento alla trasposizione dei concetti di "bene immobile", "proprietà" e "diritto reale" al di fuori dei confini italiani, in quanto si tratta di concetti propri del nostro ordinamento e che spesso non sono sovrapponibili ad analoghe situazioni regolamentate da altri ordinamenti.

Come funziona



Nome dell'imposta	Imposta sul valore degli immobili situati all'estero
Acronimo	Ivie
Soggetto passivo	Persone fisiche residenti in Italia (anche se non cittadino italiano)
Presupposto dell'imposta	Proprietà o diritti reali su immobili situati all'estero
Maturazione	Mensile (pertanto si paga per dodicesimi)
Computo del mese	Mese imponible è quello nel quale si è avuto un possesso protratto per almeno 15 giorni
Base imponible	(se c'è atto d'acquisto) Il costo riportato nell'atto d'acquisto
Base imponible	(se non c'è atto d'acquisto) Il valore attuale di mercato
Quando si paga	Unitamente ai pagamenti dovuti in base alla dichiarazione annuale dei redditi

PER IL CALCOLO

Aliquota dello 0,76%
sul costo di acquisto

L'aliquota dell'Ivie è disposta nella misura dello 0,76%, da applicare sul "valore degli immobili", la cui determinazione è operata nel modo seguente: il «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». Questa espressione normativa genera notevoli incertezze, in quanto la sua applicazione conduce a conseguenze talmente inique da sollecitare il dubbio della loro plausibilità.

Anzitutto, il legislatore non è cristallino quando afferma che, per stabilire il "valore" imponible, occorre anzitutto assumere come tale il «costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti»: infatti, non è ben chiaro che cosa significhi l'espressione e quali siano i «contratti» citati.

Focalizzando l'attenzione sul concetto di «costo d'acquisto», appare inaccettabile che siano sullo stesso piano - come la norma in questione afferma - il contratto d'acquisto stipulato decine di anni fa e quello stipulato di recente.

Evidentemente, quest'ultimo porta un prezzo molto superiore rispetto a quello espresso nel contratto che, avendo a oggetto un bene di similare ubicazione e consistenza, sia stato invece stipulato tanto tempo addietro. E questa appare una situazione di tale disparità di trattamento di situazioni identiche, da non

sembrare appunto plausibile per la sua probabile incostituzionalità.

Altra situazione che non appare facilmente digeribile è quella della parificazione del "costo" d'acquisto al "valore di mercato" qualora si sia "in mancanza" di detto costo d'acquisto. A parte il problema di capire quali siano i casi di "mancanza" del costo d'acquisto (saranno, per caso, gli acquisti per donazione o permuta?), appare anche in questa ipotesi non plausibile che, per uno stesso bene, si possa avere una base imponible 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 "manchi" o meno.

È chiaro che il "costo d'acquisto" sia quello risultante, ad esempio, da un contratto di compravendita. Ma non è chiaro, ad esempio, cosa succeda se l'erede dell'acquirente Caio. Sarà questo un caso di mancanza di costo d'acquisto e quindi di applicazione dell'Ivie all'attuale valore del bene? Probabilmente no, in base alla regola generale che l'erede subentra nello stesso status del defunto e quindi anche nel "costo d'acquisto" al medesimo imputabile. Ma non è detto che le Entrate non la pensino diversamente.

DOMANDE
ERISPOSTE1 Una casa
in società

Io e mia moglie siamo unici soci di una LLP che possiede una casa a New York. Dobbiamo pagare l'Ivie?

La titolarità di quote del capitale sociale di società proprietarie di immobili all'estero va qualificata come possesso di attività finanziarie estere (a prescindere dal bene immobile di cui la società stessa è proprietaria) e quindi non come possesso di immobili all'estero da parte delle persone fisiche socie di tale società. Ne consegue la necessità di versare l'Ivafe (con aliquota 0,1 per cento) sul valore delle partecipazioni e non l'Ivie (con aliquota dello 0,76 per cento) sul valore dell'immobile.

2 Lo scudo
non c'entra

Se un immobile all'estero è stato scudato, si versa l'Ivie o l'imposta di bollo da scudo?

L'imposta di bollo per le attività scudate deve essere versata solo quando si tratta di attività finanziarie che siano state segretate al 6 dicembre 2011; gli immobili regolarizzati (solo se ubicati in uno Stato "collaborativo") non sono né attività finanziarie né sono mai stati segretati, quindi l'unica imposta è l'Ivie, con aliquota dello 0,76%, del loro costo - documentato con atto di acquisto - o del valore di mercato.

ALLA SICUREZZA DELLE TUE DICHIARAZIONI CI DEVONO PENSARE I PROFESSIONISTI COME TE

CAF CDL al Servizio dei professionisti, sempre. Non c'è emergenza che tenga. Una risposta capillare sul territorio a supporto dei tuoi adempimenti fiscali e lavorativi.

CAF CDL la scelta che ti premia. Aderendo oggi, recuperi il tuo tempo ed aumenti i tuoi guadagni.

Scegli anche tu il CAF CDL
Chiama il numero 199 137 137
cafconsulentidellavoro.it

CAF CDL