



Identificativo: LU20120102065BAA
Data: 02-01-2012
Testata: IL SOLE 24 ORE
Riferimenti: NORME E TRIBUTI - LA GUIDA PRATICA ALLA MANOVRA

L'IMPOSTA PASSA IL CONFINE
IL MATTONE ALL'ESTERO ALLA CASSA DEL FISCO

Angelo *Busani*

Con la conversione in legge del decreto Monti (DI 201, convertito dalla legge 214/2011) è stata introdotta nel nostro ordinamento una nuova imposta, l'Ivie, vale a dire l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero. Oggetto dell'Ivie è appunto il «valore degli immobili» (di qualsiasi tipologia) che siano situati al di fuori del territorio nazionale e il presupposto è la titolarità del diritto di proprietà o di diritti reali su di essi. Trattandosi di concetti di diritto interno («immobile», «proprietà», «diritto reale») da applicarsi nel contesto di un ordinamento straniero, l'Ivie solleciterà dunque il classico esercizio degli studiosi di diritto internazionale privato circa l'utilizzo dei nostri istituti giuridici nell'ambito di un ordinamento che non li conosce del tutto o che li conosce con notevoli variazioni. Se tuttavia sul concetto di bene immobile non dovrebbero manifestarsi soverchie difficoltà, più difficile sarà da gestire il concetto di proprietà (si pensi solo al fatto di dover distinguere tra il leasehold e il freehold inglesi); e anche con il concetto di diritto reale, spesso non replicato in altri ordinamenti, è prevedibile che si dovrà fare una fatica notevole.

I soggetti

Soggetto passivo dell'Ivie sono le persone fisiche. La norma non lo dice espressamente, ma lo fa in modo implicito 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». Soggetti passivi dell'Ivie non sono solo le persone che abbiano la cittadinanza italiana: in effetti, la norma parla di «persone fisiche residenti nel territorio dello Stato», comprendendo 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 sia degli stranieri residenti in Italia), dovranno pagare le imposte sugli immobili posseduti all'estero, ad esempio, anche il cittadino tedesco che risiede in Italia, nonché il soggetto extracomunitario, sempre residente in Italia.

Il pagamento

Questo nuovo tributo, che sarà da pagare anche per il periodo d'imposta 2011, dovrà probabilmente essere assolto in sede di dichiarazione dei redditi da compilare nel 2012. La nuova normativa afferma infatti che l'Ivie è dovuta «a decorrere dal 2011» e quindi andrà necessariamente pagata nel 2012 con effetto sul 2011, come le imposte sui redditi. Non è però chiaro se – essendo stata istituita nel dicembre del 2011 – essa sarà dovuta per l'intero 2011 (con l'effetto pratico di essere dovuta retroattivamente anche per il periodo nel quale non era istituita) oppure se sarà da pagare per un importo frazionario, pari ai giorni di possesso dal giorno di entrata in vigore della normativa in esame fino alla fine dell'anno (o all'eventuale giorno del dicembre 2011 nel quale l'immobile è stato venduto).

La nuova imposta sarà dovuta in ragione dei mesi di possesso durante l'anno solare: essa infatti «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 compri nella prima quindicina di settembre, così come accade per l'Ici, pagherà l'Ivie per i quattro dodicesimi.

L'imponibile

L'aliquota dell'Ivie è disposta nella misura dello 0,76%: per evitare doppie imposizioni è riconosciuto un credito d'imposta pari ai tributi di natura patrimoniale versati all'estero per quello stesso immobile. Naturalmente stabilire se le imposte estere sono o meno di natura patrimoniale sarà un altro rebus, dal momento che non sempre la natura del prelievo è così chiara.

Altra forte incertezza è data dalla base imponibile, cioè il «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».

Non si capisce anzitutto se l'atto di acquisto sia quello dell'attuale proprietario (oppure, ad esempio, l'atto di acquisto del precedente proprietario, di cui l'attuale proprietario sia erede); né si capisce se, dovendosi derivare il costo dall'atto di acquisto, si debba trattare necessariamente di un acquisto a titolo oneroso (e quindi non si possa trattare, ad esempio, di una donazione).

Ancora, non è chiaro se debba trattarsi di un atto d'acquisto il cui costo sia rappresentato da un corrispettivo monetario oppure possa anche trattarsi di un atto d'acquisto, seppur a titolo oneroso, con corrispettivo non monetario (ad esempio: una permuta, una transazione, una dazione in pagamento, un recesso o un'assegnazione da società, eccetera).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Base imponibile con dubbi

Al di là della capacità del fisco italiano di scovare all'estero gli immobili non dichiarati, il principale problema che

sicuramente si porrà nell'applicazione dell'Ivie (e che richiede, se non una precisazione normativa, una profonda esplicazione da parte dell'agenzia della Entrate) è senz'altro quello della base imponibile.

Come detto, essa è rappresentata dal «valore degli immobili», il quale, a sua volta, dipende dal loro «costo risultante dall'atto di acquisto... e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile».

Se il criterio fosse veramente quello di considerare alternativo al costo risultante dall'atto di acquisto il valore di mercato degli immobili oggetto di Ivie, ci sarebbe una evidente parificazione di situazioni diseguali, e ciò addirittura anche in capo al medesimo contribuente. Si pensi solo al fatto che un appartamento sia stato comprato 30 anni fa e che un appartamento adiacente, speculare rispetto al primo, sia stato comprato l'anno scorso. Ancora, si pensi al fatto che la stessa unità immobiliare debba essere considerata al costo storico oppure al suo valore attuale a seconda del fatto che il contribuente disponga o meno di un titolo d'acquisto. Si tratta di situazioni che richiedono evidentemente un'urgente rivisitazione critica di questa materia.



Il Sole 24 ORE S.p.a. - © Tutti i diritti riservati