

Imposte patrimoniali su immobili detenuti all'estero

7 maggio 2012

L'art.19, commi dal 13 al 17 del D.L. 201/2011 ha istituito due nuove imposte patrimoniali che graveranno sulle **sole persone fisiche** a decorrere **dal 1° gennaio 2011**:

- **l'imposta patrimoniale sugli immobili detenuti all'estero,**
- **l'imposta patrimoniale sulle attività finanziarie detenute all'estero.**

Analizziamo in questa sede l'imposta patrimoniale sugli immobili esteri.

Secondo la norma, l'imposta patrimoniale è applicata anche agli immobili esteri oggetto in passato del c.d. rimpatrio giuridico, cioè gli immobili scudati e a quelli che non producono reddito imponibile in Italia. L'imposta grava su tutte le persone fisiche residenti in Italia proprietarie o titolari di altro diritto reale di immobili detenuti all'estero. Ecco che, quindi, il cittadino, sia esso comunitario o extracomunitario, che risiede in Italia e che detiene, a sua volta, un immobile nel suo Paese di origine, dovrà versare la nuova imposta alle casse dell'Erario.

Come già detto, l'imposta è **istituita a decorrere dal 1 gennaio 2011** ed è applicata nella **misura fissa dello 0,76% sul costo storico** risultante dall'atto di acquisto, ovvero secondo il valore di mercato rilevato nel luogo in cui l'immobile è situato. Dovrà essere **determinata nella prossima dichiarazione reddituale e liquidata già dal prossimo 16 giugno**.

Ma come si determina?

L'imposta è calcolata in proporzione alla quota e al periodo di possesso; il mese durante il quale il possesso è di almeno 15 giorni viene considerato per intero. L'art.16 del D. L. 16/2012 alla lettera e) ha stabilito che l'imposta non è dovuta se l'importo non supera Euro 200,00. Dall'importo calcolato dello 0,76% è dedotto, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari a all'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. Relativamente alle modalità di versamento, accertamento, riscossione, sanzioni e rimborsi sono applicate le stesse regole previste per l'IRPEF.

Si ricorda che l'immobile detenuto all'estero da cittadino italiano deve essere dichiarato ai fini di sola comunicazione anche nel quadro RW di UnicoPF e, se locato, il reddito dovrà essere indicato, quale reddito diverso, nel quadro RL di UnicoPF o nel quadro D del modello 730, salvo quanto indicato nella Convenzione contro le doppie imposizioni siglata tra Italia e Paese estero. Il contribuente potrà, comunque, in caso di obbligo di dichiarazione della locazione, usufruire del credito d'imposta per quanto versato all'estero.

Esempio:

Mario Bianchi, residente in Italia, è proprietario al 100% di un immobile in Polonia, acquistato nel 2006 per Euro 60.000,00 e locato ad Euro 8.000,00 annui. Presupponiamo che l'importo della locazione sia assoggettato in Polonia all'imposta di Euro 2.060,00 e che il contribuente versi anche un'imposta patrimoniale sull'immobile di Euro 400,00.

Compilazione in Unico:

1- Verifica della Convenzione siglata tra Italia e Polonia, la quale, all'art.6 – Redditi immobiliari, cita "1. I redditi che un residente di uno Stato contraente (Italia) ritrae da beni immobili (compresi i redditi delle attività agricole o forestali) situati nell'altro Stato contraente (Polonia) sono imponibili in detto altro Stato (Polonia). 2. ...

3. Le disposizioni del paragrafo 1 del presente articolo si applicano ai redditi derivanti dalla utilizzazione diretta, dalla locazione o dall'affitto, nonché da ogni altra forma di utilizzazione di beni immobili. 4. ..."

La Convenzione, al punto1, cita "sono imponibili in detto altro Stato" non "soltanto in detto altro Stato", pertanto, per l'immobile locato, il sig. Bianchi dovrà compilare il quadro RL di Unico o il quadro D del modello 730, al fine di dichiarare l'importo della locazione; tale importo dovrà essere dichiarato interamente (senza l'abbattimento del 15%) in quanto il contribuente versa già allo Stato estero l'imposta sulla locazione pari ad Euro 2.060,00

RL12 Redditi di beni immobili situati all'estero		8.000
D4	REDDITI DIVERSI	8000

- Per l'imposta corrisposta all'estero, potrà usufruire del credito nel quadro CR di UnicoPF, ovvero nel quadro G del modello 730

Sez. I-A	Stato	Anno	Reddito estero	Imposta pagata all'estero	Reddito complessivo	Imposta Lorda
CR1	054	2011	8.000	2.060	8.000	1.840
			Imposta Netta	Credito prec.	Quota imposta lorda	Imp. est. entro il limite
			1.840		1.840	1.840
CR2						
CR3						
CR4						
Sez. I-B	Anno	Totale imposta estera	Capienza nell'imp. netta	Credito utilizzato		
CR5	2011	1.840	1.840	1.840		

SEZ. III - CREDITO D'IMPOSTA PER REDDITI PRODOTTI ALL'ESTERO										
G4	Codice Stato estero	054	Anno	2011	Reddito estero	8.000	Imposta estera	2.060	Reddito complessivo	8.000
	POLONIA	Imp. lorda	1.840	Imposta netta	1.840	Cred. utilizz. preced. dich.		di cui relativo allo Stato est. di col.1		

- Compila poi il quadro RM di UnicoPF ai fini di determinarne l'imposta patrimoniale Determinazione dell'imposta: $(60.000 \times 0,76\%) = 456,00$ Il contribuente ha già versato una patrimoniale di Euro 400,00 che andrà detratta in col.6 quale credito d'imposta

Sez. XVI	Valore immobili	Valore attività finanziaria	Quota	Periodo	Imposta dovuta	Credito d'imposta	Imposta da versare
RM33	60.000		100,00	12	456	400	56

- Infine, dovrà compilare il quadro RW per il monitoraggio dell'immobile. È da notare che, in alcuni casi, in mancanza di un atto d'acquisto, il valore dell'immobile indicato in RM (che richiede il valore di mercato) non sarà necessariamente lo stesso indicato in RW (che richiede il valore storico, comprensivo di oneri accessori).

Sez. II	RW4	Stato	054	Cod. oper.	0015	Importo	60.000	Vedi istr.	<input type="checkbox"/>
---------	-----	-------	-----	------------	------	---------	--------	------------	--------------------------

Si ricorda che il contribuente, in presenza di un sostituto d'imposta, può comunque compilare il modello 730 e, separatamente, i quadri RM e RW di UnicoPF che saranno presentati, unitamente al Frontespizio, entro la scadenza stabilita per tale modello dichiarativo (30 settembre).