

Circolare n. 06/2012

Chiavari, 25 Settembre

A tutti i CLIENTI

Loro Sedi

- OGGETTO: IVIE e IVAFE - Imposta sul valore degli immobili e delle attività finanziarie detenute all'estero.

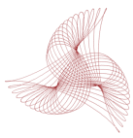
IVIE

Prima di addentrarsi nel tema in oggetto è doveroso comunicare che tale imposta potrebbe essere censurata in ambito comunitario, in quanto contrastante con il principio comunitario della libera circolazione dei capitali, rientrando appunto gli investimenti immobiliari nella definizione di "movimenti di capitali". Potrebbe, inoltre, essere sollevato il problema della discriminazione degli investimenti all'estero per il fatto che i valori catastali degli immobili localizzati nell'Ue, in Islanda e in Norvegia possono essere sensibilmente diversi dai valori catastali italiani per immobili simili.

Presupposto Soggettivo

L'Agenzia ha fornito più di un chiarimento in merito ai criteri di identificazione dei soggetti passivi dell'imposta in esame, tra i quali rientrano i proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati (compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività di impresa o di lavoro autonomo) i titolari di diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie. Se gli immobili sono detenuti in comunione l'imposta è dovuta da ciascun soggetto partecipante alla comunione con riferimento al valore relativo alla propria quota. E' stato, invece, escluso il titolare della nuda proprietà, evidentemente al fine di uniformare i criteri impositivi a quelli vigenti ai fini dell'IMU.

Va, però, tenuto presente che ai fini dell'IVIE l'imposizione su base catastale rileva soltanto per gli immobili situati in Paesi della Ue, in Norvegia e in Islanda.



È stato precisato che rientrano nell'ambito soggettivo anche il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali, e il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. A quest'ultimo riguardo è stato precisato che il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

In merito alle "affinità" tra IVIE ed IMU va, peraltro, tenuto presente che mentre quest'ultima è dovuta da tutti i possessori di immobili situati nel territorio nazionale, la prima si applica soltanto alle persone fisiche che detengono immobili all'estero. Al riguardo nella circolare in esame è stata adottata un'interpretazione "estensiva" del concetto di interposizione fittizia, al fine di contrastare il fenomeno del possesso di immobili all'estero per il tramite di società italiane o estere che fungono da "schermo".

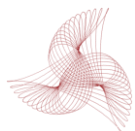
E' stato, infatti, precisato che l'imposta si applica anche nel caso in cui gli immobili siano detenuti *"per il tramite una società fiduciaria nonché nei casi in cui detti beni siano formalmente intestati ad entità giuridiche (ad esempio società, fondazioni, o trust) che agiscono quali persone interposte mentre l'effettiva disponibilità degli immobili è da attribuire a persone fisiche residenti"*.

Quale base imponibile

Uno degli aspetti più problematici della disciplina in esame è quello riguardante l'individuazione del valore catastale dell'immobile, al quale va fatto riferimento in caso di immobili situati nell'ambito dei Paesi dell'UE e in Norvegia e Islanda.

L'Agenzia ha a tale riguardo precisato che per gli immobili situati in tali Paesi si assume direttamente il valore catastale, intendendosi per tale il valore dell'immobile preso a base per la determinazione di imposte ivi dovute. Non è, però, *"utilizzabile, a tal fine, un valore che esprima il reddito medio ordinario dell'immobile, a meno che la legislazione locale non preveda l'applicazione di meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione analoghi a quelli previsti dalla legislazione italiana, idonei a consentire la determinazione del valore catastale dell'immobile. In mancanza del valore catastale come sopra definito, si deve fare riferimento al costo risultante dall'atto di acquisto e, in assenza, al valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. Per evitare disparità di trattamento tra contribuenti che hanno acquisito l'immobile in epoche diverse, qualora la legislazione estera preveda un valore espressivo del reddito medio ordinario e non vi siano meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione analoghi a quelli previsti dalla legislazione italiana, può essere assunto come base imponibile dell'IVIE il valore dell'immobile che risulta dall'applicazione al predetto reddito medio ordinario dei coefficienti stabiliti ai fini dell'MU (cfr. tabella 2 allegata alla presente circolare). In questa ipotesi, il reddito medio ordinario è assunto tenendo conto di eventuali rettifiche previste dalla legislazione locale. E' il caso, ad esempio, degli immobili siti in Francia, laddove il valore locativo catastale presunto è abbattuto del 50% ai fini dell'applicazione della tax fonciere"*.

E' stata, quindi, adottata una soluzione che non trova un preciso "ancoraggio" nella norma, con la dichiarata finalità di evitare disparità di trattamento. Al riguardo è stato osservato che è stato in tal modo introdotto *"un metodo "misto" che applica i moltiplicatori della nostra legislazione al reddito medio ordinario della legislazione estera. Pertanto, per una abitazione posseduta in Francia, il contribuente sceglierà se applicare lo 0,76% al costo di acquisto dell'immobile o al reddito medio ordinario (50% del valore locativo catastale fissato dalla pubblica Amministrazione francese) moltiplicato per 160"*.



Nella circolare in esame è stato opportunamente fornito un elenco dei Paesi europei per i quali si deve assumere quale base imponibile dell'IVIE il valore catastale dell'immobile utilizzato ai fini dell'assolvimento delle imposte previste in ciascun ordinamento. E' stato, però, precisato che il detto elenco è stato predisposto *"sulla base di un'analisi delle legislazioni degli Stati interessati condotta autonomamente dall'Agenzia delle Entrate senza possibilità di verifica, ad oggi, con le corrispondenti Autorità fiscali estere. Qualora normative estere sopravvenute o non considerate conducano alla determinazione di un valore dell'immobile da assumere a base dell'IVIE differente da quello ricavabile in base alla predetta tabella ovvero all'individuazione di una imposta patrimoniale pagata all'estero non elencata, il contribuente può utilizzare tali valori dandone evidenza in sede di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria"*.

Calcolo dell'imposta

L'IVIE è determinata nella misura dello 0,76% del valore dell'immobile, ma la stessa non è dovuta se l'importo non supera complessivamente Euro 200,00.

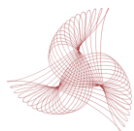
Dall'imposta si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'importo dell'eventuale imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento nello Stato estero in cui è situato l'immobile e ad esso relativa. Qualora l'imposta patrimoniale sia corrisposta anche con riferimento ad altri beni, diversi dagli immobili, occorre effettuare un calcolo proporzionale al fine di individuare la quota parte dell'imposta riferibile agli immobili.

L'Agenzia delle Entrate ha fortunatamente chiarito l'individuazione delle dette imposte patrimoniali, operata, per i Paesi Ue, la Norvegia e l'Islanda, in una tabella allegata alla presente circolare. E' stata, a tal fine, considerata rilevante, tra le altre, anche la *taxe fonciere* francese, pur trattandosi di un'imposta locale sui redditi più che di una vera e propria imposta patrimoniale.

Nella stessa circolare è stato precisato che per gli immobili situati in tali Paesi si detraggono dall'imposta dovuta in Italia *"prioritariamente le imposte patrimoniali effettivamente pagate nel Paese in cui sono situati gli immobili nell'anno di riferimento. Inoltre, qualora sussista un'eccedenza di imposta reddituale gravante su immobili ivi situati non utilizzata ai sensi dell'art. 165, del TUIR, dall'imposta dovuta in Italia per quegli immobili si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, anche un ulteriore credito d'imposta derivante da tale eccedenza"*.

Al riguardo è stato rilevato che *"le concrete modalità di quest'ultimo calcolo non sono del tutto chiare, in quanto stabilire se un'eccedenza di credito d'imposta derivante dall'applicazione del predetto art. 165 del TUIR sia riconducibile alle imposte reddituali gravanti all'estero sull'immobile può non risultare semplicissimo"*.

L'Agenzia ha, inoltre, precisato, con riguardo, ad esempio, alla *taxe abitation* francese e alla *tax council* inglese, che *"non è possibile detrarre, considerandole imposte patrimoniali, le imposte legate all'utilizzo di un determinato immobile in qualità di abitazione dal momento che tali tasse più che essere finalizzate a colpire la ricchezza costituita dal patrimonio sono dirette a richiedere un contributo, anche se rapportato al valore dell'immobile, al soggetto che abitando in un determinato luogo usufruisce dei servizi ivi forniti dalle Amministrazioni pubbliche"*.



IVAFAE

Anche per l'IVAFAE potrebbero essere sollevate censure in ambito comunitario, trovando tale imposta applicazione anche nei riguardi di attività che, se fossero "italiane", non sarebbero soggette all'imposta di bollo ordinaria, in quanto non suscettibili di essere depositate presso le banche o altri "enti gestori" italiani o perché sono di rado depositate presso gli enti gestori. Nella circolare menzionata più volte è stata, peraltro, esclusa l'applicazione dell'IVAFAE qualora i titoli siano detenuti fisicamente in Italia.

Si ricorda che sono soggette a tale imposta anche le attività finanziarie che sono state oggetto di operazioni di emersione mediante la procedura della regolarizzazione. Sono, invece, escluse le attività finanziarie rimpatriate (sia fisicamente che giuridicamente), le attività finanziarie detenute all'estero ma che sono amministrare da intermediari finanziari italiani e le attività estere fisicamente detenute dal contribuente in Italia.

L'Agenzia ha, al riguardo, precisato che *"in buona sostanza l'imposta è dovuta a prescindere dalla circostanza che il soggetto emittente o la controparte siano residenti o meno, nei casi in cui le attività si considerano detenute all'estero. Si considerano come attività detenute all'estero anche le attività finanziarie detenute, ad esempio, in cassette di sicurezza all'estero o tramite intermediari non residenti"*.

Ambito Soggettivo

Anche ai fini dell'individuazione dell'ambito soggettivo dell'IVAFAE, l'Agenzia ha richiamato i chiarimenti forniti in merito all'IVIE con riguardo ai casi di interposizione o di intestazione formale a società ed altre entità giuridiche.

E' stata sollevata la questione dell'usufrutto delle partecipazioni detenute all'estero, in merito alla quale l'Agenzia delle Entrate non si è ancora pronunciata. In tal caso dovrebbero essere tenuti al versamento dell'imposta sia il nudo proprietario che l'usufruttuario delle partecipazioni, ciascuno in proporzione al valore riconducibile al proprio diritto in base a contratti o, in assenza, calcolato in base alla legislazione locale.

Ambito Oggettivo

L'imposta fissa di Euro 34,20 si applica a ciascuno dei conti correnti e libretti di risparmio afferenti a rapporti intrattenuti con banche comunitarie, islandesi o norvegesi.

In caso di estinzione o di apertura di tali rapporti in corso d'anno, l'imposta è rapportata al periodo di detenzione espresso in giorni e, per i conti cointestati, l'imposta fissa è ripartita in base alla percentuale di possesso.

Nel provvedimento direttoriale del 5 giugno 2012 è stabilito che l'imposta non è dovuta quando il valore annuo medio di giacenza è complessivamente non superiore ad Euro 5.000.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha precisato, al fine di semplificare gli adempimenti, che va tenuto conto di tutti i conti o libretti detenuti all'estero presso lo stesso intermediario, *"a nulla rilevando il periodo di detenzione del rapporto durante il periodo d'imposta"*.

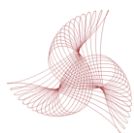
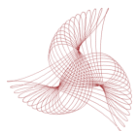


Tabella AdE Circolare 28/E – 2012

ELENCO PAESI UE E SEE		
PAESE (COLONNA 1)	IMPOSTA PRESA A RIFERIMENTO AI FINI DELLA DE TERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (COLONNA 2)	IMPOSTE PATRIMONIALI DETRAIBILI (COLONNA 3)
AUSTRIA	Grundsteuer	Grundsteuer
BELGIO	-----	Précompte immobilier/ Onroerende Voorheffing
BULGARIA	Danak varhu nedvizhimite imoti (Данък върху недвижимите имоти)	Danak varhu nedvizhimite imoti (Данък върху недвижимите имоти)
CIPRO	Foros akinitis periousias (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)	Foros akinitis periousias (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)
DANIMARCA	- Lov om statslig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat; - Kommunal og amtskommunal grundskyld	- Lov om statslig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat; - Kommunal og amtskommunal grundskyld
ESTONIA	Maamaks	Maamaks
FINLANDIA	Kiinteistövero/ Fastighetsskatt	Kiinteistövero/ Fastighetsskatt
FRANCIA	-----	- Tax foncière - Impôt de Solidarité sur la Fortune
GERMANIA	Grundsteuer	Grundsteuer
GRECIA	Foros akinitis periousias (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)	Foros akinitis periousias (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας)
IRLANDA	-----	The rates
ISLANDA	Fasteignagjöld	Fasteignagjöld
LETONIA	Nekustamā īpašuma nodoklis	Nekustamā īpašuma nodoklis
LITUANIA	Nekilnojamojo turto mokeskis	Nekilnojamojo turto mokeskis
LUSSEMBURGO	Impôt foncier	Impôt foncier
MALTA	-----	-----
NORVEGIA	Eiendomsskatt	- Eiendomsskatt - Formuesskatt
OLANDA	Onroerendzaak belasting	Onroerendzaak belasting



PAESE (COLONNA 1)	IMPOSTA PRESA A RIFERIMENTO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (COLONNA 2)	IMPOSTE PATRIMONIALI DETRAIBILI (COLONNA 3)
POLONIA	Podatek od nieruchomości	Podatek od nieruchomości
PORTOGALLO	Imposto Municipal sobre Imóveis	Imposto Municipal sobre Imóveis
REGNO UNITO	Council tax	-----
REP. CECA	Daň z nemovitostí	Daň z nemovitostí
ROMANIA	Taxa pe cladiri	Taxa pe cladiri
SLOVACCHIA	Dan z nehnuteľnosti	Dan z nehnuteľnosti
SLOVENIA	- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - Davek na premoženje - Davek na nepremično premoženje večje vrednosti	- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - Davek na premoženje - Davek na nepremično premoženje večje vrednosti
SPAGNA	Impuesto sobre Bienes Inmuebles	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
SVEZIA	- Fastighetsskatt - Kommunal Fastighetsavgift	- Fastighetsskatt - Kommunal Fastighetsavgift
UNGHERIA	Építményadó	Építményadó

I Signori Clienti potranno provvedere direttamente ad effettuare tale adempimento, oppure potranno avvalersi della consulenza dello Studio che rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni in merito.

Con Viva Cordialità

**STUDIO SCIANDRA**