

L'IMPOSTA SUL VALORE DEGLI IMMOBILI SITUATI OLTRECONFINE

Ivie, detraibile quanto pagato allo stato straniero

Recuperabili le imposte patrimoniali e reddituali pagate all'estero per gli immobili ivi detenuti dai residenti italiani. I contribuenti, infatti, posso detrarre dall'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie) quanto corrisposto allo Stato straniero. L'Ivie è stata istituita con il decreto Monti (dl 201/2011) nel 2011 ma è dovuta a partire dall'anno d'imposta 2012. Soggetti passivi d'imposta sono le persone fisiche residenti in Italia titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale su immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati (art. 19, commi 13 e 14, dl 201/2011). L'imposta è dovuta anche dai concessionari di aree demaniali nonché dai locatari per gli immobili concessi in locazione finanziaria. L'Ivie è dovuta nella misura dello 0,76% (0,40% per gli immobili adibiti ad abitazione principale) in proporzione della quota di titolarità del diritto di proprietà o altro diritto reale e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale diritto. La base imponibile di tale imposta è costituita dal valore degli immobili diversamente determinato a seconda dello Stato estero in cui si trovano. In particolare il valore degli immobili che si trovano in paesi comunitari o in paesi aderenti allo Spazio economico europeo (Norvegia e Islanda) è dato dal loro valore catastale, come determinato e rivalutato secondo le leggi dello Stato in cui si tro-

va. Qualora non vi siano disposizioni di tal genere il valore dell'immobile è pari al costo risultante dall'atto di acquisto e, in assenza, al valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. Il valore degli immobili situati in stati diversi da quelli indicati è determinato dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti da cui risulta il costo complessivamente sostenuto per l'acquisto di diritti reali diversi dalla proprietà, tuttavia qualora il valore dei diritti reali non sia desumibile da un contratto, questo si assume secondo i criteri dettati dalla legislazione del Paese in cui l'immobile è situato. In via residuale, qualora non sia possibile determinare il valore come sopra l'immobile sarà valutato in base ai prezzi di mercato. Per evitare fenomeni di doppia imposizione il legislatore ha previsto che dall'Ivie pagata in Italia si possa detrarre un credito d'imposta pari all'importo dell'imposta patrimoniale versata all'estero. In particolare il credito d'imposta è riconosciuto per l'imposta patrimoniale estera versata nell'anno di riferimento e relativa all'immobile ivi ubicato. Qualora, infatti, l'imposta estera sia corrisposta anche con riferimento ad altri beni, diversi dagli immobili, occorrerà effettuare un calcolo proporzionale al fine di individuare la quota parte dell'imposta riferibile all'immobile. Il credito d'imposta, tuttavia, non potrà mai superare l'imposta dovuta in Italia.

Matteo Monaldi

Credito per le imposte estere sugli immobili ai fini dell'IVIE

- dall'IVIE può essere detratto un credito d'imposta per le imposte patrimoniali pagate all'estero sull'immobile di riferimento, quali ad esempio la Real property tax americana, la Impuesto inmobiliario argentina; l'imposta sulla sostanza delle persone fisiche e l'imposta immobiliare svizzera
- il credito per l'imposta patrimoniale pagata all'estero è commisurata all'ammontare dell'imposta versata nell'altro stato nell'anno di riferimento
- qualora l'imposta estera sia corrisposta anche con riferimento ad altri beni, diversi dagli immobili, occorrerà effettuare un calcolo proporzionale al fine di individuare la quota parte dell'imposta riferibile all'immobile
- il credito d'imposta non può in ogni caso superare l'imposta italiana

