

CIRCOLARE N. 18  
11 MAGGIO 2012

---

## **Imposte patrimoniali su attività estere e modello Unico**

---

© Copyright 2012 Acerbi & Associati®

Il D.L. n. 201/2011 (si veda anche la circolare di Studio n. 11/2012 disponibile nella sezione "Iscritti" del sito [www.fiscoimpresa.com](http://www.fiscoimpresa.com)) ha introdotto nuove imposte patrimoniali che colpiscono gli **immobili e le attività finanziarie detenute all'estero**.

Sono imposte che, per struttura, ricalcano quelle previste per identiche attività detenute in Italia. La disciplina di queste imposte è stata ulteriormente precisata con il D.L. n. 16/2012, che ha introdotto disposizioni di semplificazione e razionalizzazione, pur rimanendo irrisolti alcuni dubbi applicativi. In ogni caso, l'intervento più rilevante del D.L. n. 16/2012 consiste nel distinguere le attività estere in funzione della loro localizzazione. Infatti, quelle collocate nell'Unione Europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo (See), quindi nei 27 Paesi membri più Islanda e Norvegia godono di qualche agevolazione, almeno nell'intento del Legislatore, rispetto a quelle collocate al di fuori di quest'area (il Liechtenstein fa parte dello See ma è *black list*, e quindi non dovrebbe essere compreso nel perimetro dell'agevolazione).

## 1. L'imposta patrimoniale sugli immobili all'estero

Tenuto al pagamento della patrimoniale sugli immobili esteri è il ***soggetto persona fisica residente in Italia***, quindi qualsiasi soggetto iscritto all'anagrafe di un Comune italiano indipendentemente dalla sua nazionalità.

L'imposta sugli immobili all'estero è dovuta a decorrere dal 2011, e interessa qualsiasi immobile detenuto all'estero – quindi a prescindere dalla sua natura, abitativa o commerciale, e dal suo utilizzo, in proprio, locato, ecc – in forza di un diritto reale, principalmente proprietà e usufrutto, e tenendo conto delle diverse quote di possesso in funzione di eventuale contestazione.

Quindi, preliminarmente, si dovrà individuare il titolo di possesso e la quota di proprietà, in quanto elementi che condizionano l'importo dell'imposta dovuta.

Inoltre l'imposta è dovuta in proporzione alla durata del possesso come si è protratto nel corso dell'anno.

Conseguentemente, si dovrà individuare precisamente questo arco temporale, considerando *mese* il possesso intervenuto per più di quindici giorni.

**L'imposta è dovuta in misura pari allo 0,76% del valore degli immobili, ma non deve essere corrisposta se il suo valore lordo non supera € 200.**

A questo punto diventa rilevante individuare la localizzazione dell'immobile, dato che diversi sono i criteri di determinazione della base imponibile e di scomputo delle imposte pagate all'estero.

<b>Immobili in paesi non Ue - See</b>	<p><b>Base imponibile</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Costo risultante dall'atto o contratto di acquisto In subordine</li> <li>2. Valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile</li> </ol> <p><b>Determinazione dell'imposta dovuta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Si scomputa l'eventuale imposta patrimoniale versata nello stato in cui è situato l'immobile</li> </ul>
---------------------------------------	---

<b>Immobili in paesi Ue - See</b>	<p><b>Base imponibile</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valore catastale come determinato e rivalutato nello stato in cui è situato l'immobile, al fine di corrispondere imposte patrimoniali o sul reddito In subordine</li> <li>2. Costo risultante dall'atto o contratto di acquisto In subordine</li> <li>3. Valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile</li> </ol> <p><b>Determinazione dell'imposta dovuta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Si scomputa un credito d'imposta pari alle eventuali imposte di natura patrimoniale o reddituale che gravano sull'immobile</li> </ul>
-----------------------------------	--

In entrambi i casi, quindi, è necessario procurarsi la **documentazione giustificativa delle imposte pagate all'estero**. L'agevolazione per gli immobili Ue – See consiste nel fatto che non è necessario condurre un'indagine sulla natura dell'imposta pagata all'estero: non è rilevante se essa è di natura patrimoniale o reddituale, poiché resta comunque scomputabile dalla patrimoniale dovuta in Italia, e questo in alternativa alla fruizione del beneficio dello scomputo del credito per imposte all'estero, valido peraltro per le sole imposte di natura reddituale.

Per i diplomatici e gli altri soggetti che sono all'estero per motivi di lavoro ma che conservano la residenza in Italia, è riconosciuta all'immobile all'estero effettivamente utilizzato come tale la qualifica di residenza principale, con tutti i benefici che conseguono a tale *status*, del tutto analoghi a quelli previsti in materia di Imu:

- ⇒ aliquota dell'imposta: 0,40%;
- ⇒ detrazione di € 200 rapportata al periodo di destinazione come abitazione principale;
- ⇒ per gli anni 2012 e 2013, maggiorazione della detrazione di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, se dimorante e residente nell'abitazione principale;
- ⇒ questi immobili non sono soggetti alla tassazione nazionale del reddito diverso derivante dal possesso di immobili all'estero.

## 2. L'imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero

Sempre a decorrere dal 2011, è istituita un'imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero **da parte di persone fisiche residenti nel territorio dello Stato**.

**L'imposta è dovuta secondo le seguenti aliquote:**

- ⇒ **0,1% per il 2011 e 2012;**
- ⇒ **0,15% dal 2013.**

**Per i conti correnti e i libretti di risparmio** detenuti in paesi Ue o See **l'imposta è dovuta nella misura fissa di € 34,20**. Questa previsione è stata introdotta dal D.L. n. 16/2012, ed allinea l'imposizione su queste attività estere a quella prevista per le medesime attività quando detenute in Italia.

La base imponibile è data dal **valore di mercato delle attività finanziarie**, come determinato nel luogo di detenzione, anche sulla scorta della documentazione rilasciata dall'intermediario.

In mancanza rilevano il **valore nominale o quello di rimborso**. Quindi, se fosse acceso un deposito titoli presso una banca francese, e questa rilasciasse un prospetto dal quale si desume il valore corrente delle attività finanziarie, la base imponibile sarà rappresentata dal valore desumibile da tale documentazione.

Anche in questo caso è previsto che dall'imposta dovuta si detrae l'eventuale **imposta patrimoniale versata nello Stato in cui le attività finanziarie sono detenute**, nel limite dell'imposta dovuta in Italia.

### **3. La liquidazione delle imposte patrimoniali**

**L'imposta patrimoniale sugli immobili e sulle attività finanziarie estere deve essere autoliquidata dal contribuente, utilizzando la nuova Sez. XVI del quadro RM di Unico.**

**Il versamento dovrà essere effettuato** entro le scadenze previste per Unico 2012, quindi (salvo proroghe) **entro il 16/06/2012.**

**A tale scopo, i Clienti persone fisiche interessati dalla disciplina in commento devono fornire allo Studio i dati sopra ricordati necessari per la liquidazione delle imposte patrimoniali sulle attività estere.**

**Alleghiamo pertanto di seguito alla presente due schede di raccolta dati, l'una relativa agli immobili esteri e l'altra relativa alle attività finanziarie estere, da compilare e consegnare allo Studio con sollecitudine.**

**SCHEDA DI RACCOLTA DATI PER LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI ESTERI**  
*(compilare una scheda per ogni immobile detenuto all'estero)*

Contribuente:

periodo d'imposta di riferimento:

Immobile n. \_\_\_\_\_

Paese di ubicazione dell'immobile	
Ubicazione dell'immobile <i>(indirizzo ed eventuali dati catastali)</i>	
Quota di possesso	_____ %
Periodo di possesso	_____ giorni
Eventuale imposta patrimoniale pagata all'estero	€ _____
Diplomatico all'estero per motivo di lavoro che utilizza l'immobile come abitazione principale	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no

Determinazione del valore imponibile

Valore imponibile (paese <u>non</u> UE - SEE)	È presente il costo di acquisto? <input type="checkbox"/> sì <i>(allegare atto)</i> <input type="checkbox"/> no	€ _____
	Valore di mercato dell'immobile <i>(se non documentabile il costo di acquisto)</i>	€ _____
Valore imponibile (paese UE -SEE)	È rilevabile il valore catastale rivalutato per il pagamento delle imposte all'estero? <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	€ _____
	È presente il costo di acquisto? <input type="checkbox"/> sì (allegare atto) <input type="checkbox"/> no	€ _____
	Valore di mercato dell'immobile <i>(se non documentabile il costo di acquisto)</i>	€ _____

\_\_\_\_\_ contribuente: \_\_\_\_\_

firma

**SCHEDA DI RACCOLTA DATI PER LA TASSAZIONE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE ESTERE**  
*(compilare una scheda per ogni attività finanziaria detenuta all'estero)*

Contribuente:

periodo d'imposta di riferimento:

**Attività finanziaria n. \_\_\_\_\_**

Paese dove è detenuta l'attività finanziaria	
Tipologia di attività finanziaria	
Quota di titolarità	_____ %
Periodo di possesso	_____ giorni
Eventuale imposta patrimoniale pagata all'estero	€ _____

**Determinazione del valore imponibile**

È un conto corrente?	<input type="checkbox"/> sì	→ imposta fissa € 34,20
	<input type="checkbox"/> no (indicare valore)	→ indicare, tra i valori sottostanti, quello applicabile
Altre attività finanziarie	Valore di mercato dell'attività finanziaria	€ _____
	Valore nominale	€ _____
	Valore di rimborso	€ _____

\_\_\_\_\_ contribuente: \_\_\_\_\_

firma