IMPOSTA SUL VALORE DEGLI IMMOBILI ESTERI: LA POSIZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

a cura di: Giovanni Castellani- Giammarco Galdieri

A pochi giorni dalla pubblicazione dell'approfondimento sull'IVIE curato dalla Fondazione Telos, è stata diffusa dall'Agenzia delle Entrate la circolare 2 luglio 2012 n. 28/E, "*Imposta sul valore degli immobili situati all'estero e sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero – Art. 19, commi da 13 a 23, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modificazioni – Provv. 5 giugno 2012* ".
Al fine integrare con le interpretazioni dell'Amministrazione, lo studio dal titolo "L'imposta patrimoniale sugli immobili detenuti all'estero" già presentato dalla Fondazione (che si consiglia di leggere insieme a quest'ultimo documento) di seguito si ripercorrono, in sintesi, i chiarimenti forniti dalla circolare.

I primi commenti riguardano l'ambito soggettivo. L'Agenzia precisa che il riferimento ai diritti reali indicati dalla norma riguarda l'usufrutto, il diritto di abitazione o uso, l'enfiteusi e i diritti di superficie sugli immobili mentre non sono soggetti passivi i nudi proprietari. Allo stesso modo, l'IVIE è dovuta dai concessionari nel caso di concessione di aree demaniali e dai locatori per immobili concessi in leasing finanziario (anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione). Al fine di individuare i diritti reali appena elencati, si deve far riferimento alle regole previste dagli ordinamenti esteri per istituti analoghi. Per i Paesi di *common law* (come l'esempio riportato dalla circolare), dove sono distinti il diritto di proprietà assoluta ("*freehold*") e il diritto al possesso dei beni ("*leasehold*"), è il titolare di quest'ultimo il soggetto passivo dell'imposta, "*considerato che tale istituto* (n.d.r. "leasehold") *presenta maggiori analogie con i diritti reali come disciplinati dall'ordinamento italiano (in particolare, con l'usufrutto)"*, mentre non sono

tenuti al pagamento dell'imposta i titolari della proprietà fondiaria assoluta ("*freehold"*). Resta poco chiaro in che modo individuare le "maggiori analogie" negli ordinamenti stranieri, diversi da quelli riportati nell'esempio.

Infine, l'imposta trova applicazione nel caso in cui gli immobili siano detenuti per il tramite di una società fiduciaria nonché nei casi in cui detti beni siano formalmente intestati a soggetti interposti. Infatti, anche per l'IVIE, valgono le indicazioni fornite a suo tempo ai fini dello scudo fiscale nelle circolari 4 dicembre 2001, n. 99/E (interposta persona), 10 ottobre 2009 n. 43/E e 27 dicembre 2010 n. 61/E (trust fittiziamente interposto).

I chiarimenti più attesi erano quelli relativi alla determinazione della base imponibile dell'IVIE, in particolare per gli immobili situati in Europa.

La regola generale è che il valore dell'immobile è costituito 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. Per gli immobili costruiti o in corso di costruzione, il proprietario deve calcolare l'IVIE facendo riferimento al costo di costruzione sostenuto e risultante dalla relativa documentazione.

Per la valorizzazione dei diritti reali, anche in questo caso, qualora non emergano da un contratto, bisogna fare riferimento ai criteri dettati dalla legislazione del Paese in cui l'immobile è situato.

In assenza di costo documentato si utilizza il valore di mercato, che può essere desunto in base alla media di valori risultanti dai listini elaborati da organismi, enti o società operanti nel settore immobiliare locale. Tuttavia, nonostante il continuo richiamo della circolare alla mancanza di un costo documentato non è specificato quali siano i casi in cui un contribuente possa trovarsi nella condizione di non poter risalire o non disporre della documentazione da cui risulti il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile; esclusi i casi di successione, donazione e costruzione puntualmente affrontati dall'Agenzia delle Entrate.

Per gli immobili situati nei Paesi UE e in quelli SEE che garantiscono un adeguato scambio di informazioni (Islanda e Norvegia), il d.l. n. 16 del 2012, c.d. decreto semplificazioni fiscali, prevede che il valore da assoggettare a tassazione è prioritariamente quello catastale, come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato, assunto a base per la determinazione di imposte reddituali o patrimoniali o – come ha precisato la circolare – di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili. Nel caso in cui vi siano distinti valori catastali, uno per le imposte patrimoniali e l'altro per le imposte sul reddito, si farà riferimento al primo di essi.

Sulla determinazione del valore catastale in ordinamenti stranieri la circolare n. 28/E per prima cosa esclude che per valore catastale sia utilizzabile 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[1]. In questi casi la base imponibile IVIE, secondo l'Agenzia, è determinata, a scelta del contribuente,

[1] Nell'approfondimento della Fondazione Telos "*L'imposta patrimoniale sugli immobili detenuti all'estero*", pubblicato prima che fosse diffusa la circolare in commento, si era già posta la questione relativa alla determinazione del valore catastale nei Paesi esteri, sottolineando che in Italia non è definito il valore catastale ma il reddito medio ordinario dell'immobile, espresso dalla rendita catastale.

o dal costo d'acquisto o dal valore di mercato oppure applicando i moltiplicatori previsti per l'imposta patrimoniale sugli immobili italiani (IMU), tenendo conto di eventuali rettifiche previste dalla legislazione locale.[2]

Dunque, a questo punto si rende chiara la posizione dell'Amministrazione per la determinazione del valore catastale quale base imponibile per il calcolo IVIE:

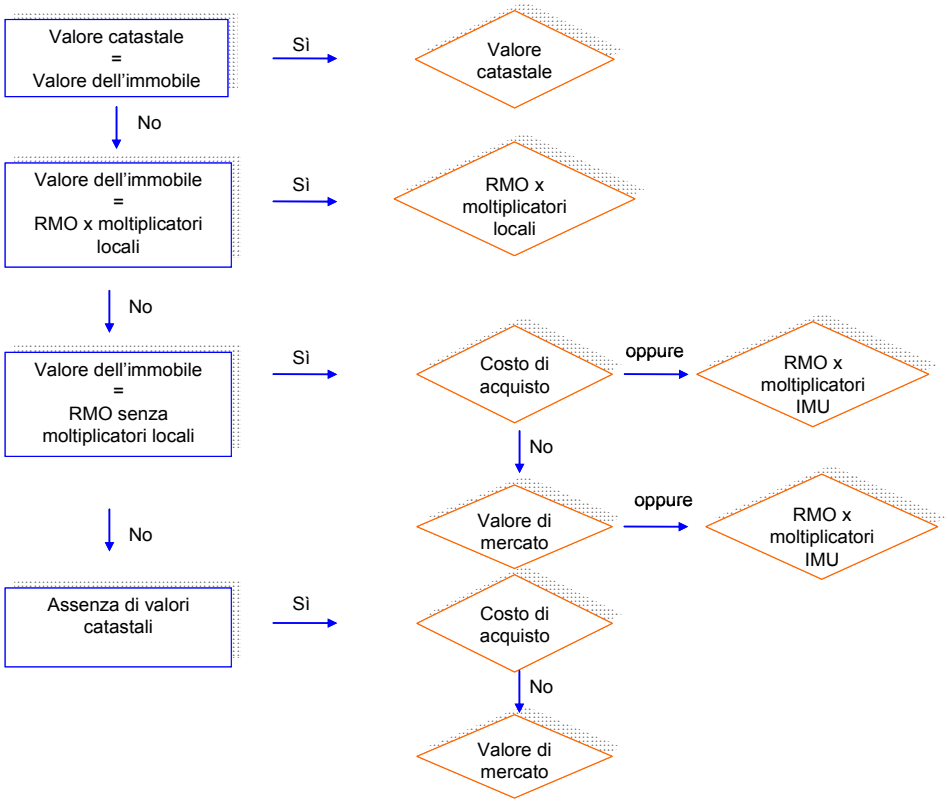
- per gli immobili situati in Stati non UE e diversi da Islanda e Norvegia, l'imposta va applicata al costo risultante dall'atto di acquisto ovvero dai contratti stipulati per acquisire diritti reali. Per gli immobili costruiti dal contribuente, bisogna far riferimento al costo di costruzione come certificato dalla relativa documentazione.
- per gli immobili situati in Stati UE o in Norvegia e Islanda, la base imponibile è il valore catastale assunto ai fini delle imposte patrimoniali o reddituali del Paese estero.
- per Francia, Irlanda, Malta e Belgio, paesi dove manca un valore catastale di riferimento, l'IVIE dovrà essere calcolata sul costo di acquisto o sul valore di mercato; a scelta del contribuente l'imposta si potrà calcolare anche sulla base del valore che si ottiene moltiplicando il reddito medio ordinario, eventualmente previsto dalle legislazioni locali, per i moltiplicatori previsti per l'imposta patrimoniale sugli immobili italiani (IMU)

La circolare provvede (come auspicato dai contribuenti) a indicare per ogni singolo Paese a quali imposte estere fare riferimento per determinare l'imposta italiana e per quali Paesi, invece, determinare le imposte su un valore non catastale ma eventualmente su un reddito medio ordinario rivalutato "all'italiana".[3]

Nella circolare 28/E/2012 il calcolo della base imponibile IVIE è sintetizzato come segue:

[2] In Francia, per esempio, si utilizzerà l'abbattimento del 50% (o dell'80% a seconda dei casi) del valore locativo catastale previsto per la *Tax Foncieres.*

[3] L'Agenzia, nella circolare, ricorda che la Tabella con l'Elenco Paesi UE e SEE *"è stata redatta 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*."



Viene riconfermata la posizione del Provvedimento n. 72442 del 5 giugno 2012 secondo la quale la soglia di 200 euro per l'esclusione oggettiva dal versamento dell' IVIE è da calcolarsi prima di eventuali detrazioni di crediti per imposte estere.

Dall'imposta, ricorda la circolare, deve essere detratta, 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. Laddove l'imposta estera sia corrisposta anche per altri beni, diversi dagli immobili, il contribuente deve effettuare un calcolo proporzionale per individuare la quota di imposta riferita all'immobile. Inoltre, non possono considerarsi imposte patrimoniali le imposte collegate all'utilizzo di un determinato immobile in qualità di abitazione in quanto tali tasse non sono finalizzate a colpire il patrimonio, ma a richiedere un contributo per servizi forniti dalle amministrazioni pubbliche nel luogo di abitazione.

Per gli immobili situati in Paesi appartenenti all'UE o SEE che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, 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 gli stessi immobili, si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, anche un ulteriore credito d'imposta derivante da tale eccedenza.

Per evitare altre possibili interpretazioni o dubbi, l'Amministrazione fornisce per i Paesi UE, Norvegia, Islanda, Stati Uniti, Argentina, Svizzera e Russia, l'elenco delle imposte patrimoniali per cui è possibile beneficiare di un credito di imposta detraibile dall'IVIE.

Per i soggetti che prestano lavoro all'estero per lo Stato italiano, per una sua suddivisione politica o amministrativa o per un suo ente locale e per le persone fisiche che lavorano all'estero presso organizzazioni internazionali cui aderisce l'Italia, la cui residenza fiscale in Italia sia determinata, in deroga agli ordinari criteri previsti dal TUIR, in base ad accordi internazionali ratificati, viene confermato il regime agevolato per l'immobile adibito ad abitazione principale già descritto dal Provvedimento del 5 giugno 2012.

Brevi considerazioni

L'Amministrazione Finanziaria, con il documento in parola, chiarisce la propria posizione sull'IVIE e ha il merito di indicare in modo netto, con l'ausilio di diagrammi e tabelle il procedimento di calcolo dell'imposta, evidenziando (come auspicato anche dalla Fondazione Telos) i valori di riferimento per i singoli Paesi europei (per i quali il riferimento al "valore catastale" genera delle incertezze nell'applicazione della norma) e le relative imposte patrimoniali detraibili dall'IVIE[4].

Nella lettura della circolare n. 28/E del 2 luglio 2012, tuttavia, sono due gli aspetti che destano maggiore interesse. Il primo è l'assenza di un commento sull'inquadramento normativo dell'imposta patrimoniale sugli immobili localizzati all'estero, alla luce delle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni che l'Italia ha stipulato con i Paesi europei e non.

Il secondo aspetto riguarda la determinazione della base imponibile. In particolare, laddove la circolare afferma che è non utilizzabile 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. Non è chiaro cosa si intenda per "analoghi". Riprendendo l'esempio di Francia e Belgio dello studio "l'imposta patrimoniale sugli immobili detenuti all'estero" (pagg. 10-12), il valore attribuito all'immobile, su cui viene calcolata l'imposta patrimoniale estera, è già rivalutato. Tanto è vero che nei prospetti di calcolo delle imposte estere viene chiaramente indicato l'indice di rivalutazione annuo (1,02 nell'esempio francese, 1,579 nell'esempio belga). Allora è chiaro che la "filosofia" impositiva di questi paesi è assimilabile a quella italiana, ma i valori delle rendite, dei coefficienti di rivalutazione e le aliquote impositive divergono; e i motivi delle differenze, come già ampiamente sottolineato, dipendono, *in primis*, dal fatto che i valori astratti su cui calcolare le imposte patrimoniali in tali Paesi sono aggiornati periodicamente, *in secundiis* dalla differente aliquota impositiva. Infatti, mentre in Italia la rendita rivalutata è enormemente più alta di quella, per esempio, francese, in Francia è l'aliquota a essere decine di volte più alta di quella italiana. Allora ci si chiede perché gli indici di rivalutazione di Belgio e Francia non possono considerarsi "analoghi" a quelli italiani, visto che localmente raggiungono gli stessi effetti (cioè analoghi all'IMU italiana)?

A questo punto, riprendendo l'esempio dell'immobile situato a Parigi, vediamo gli effetti dell'interpretazione contenuta nella circolare.

---

[4] A tale proposito è curioso notare che per il Regno Unito l'Agenzia fa riferimento alla *Council Tax* come imposta di riferimento per la determinazione del valore dell'immobile, mentre non considera la stessa imposta detraibile dall'IVIE.

Un immobile situato a Parigi sconta la *Tax Foncières* (tassa fondiaria) la cui base imponibile, uguale al 50% (o all'80% a seconda dei casi) del valore locativo degli immobili[5], rivalutata, è pari a 2.796 euro[6]. L'imposta dovuta è calcolata mediante l'applicazione delle seguenti aliquote:

- 8,37% aliquota comunale;
- 5,13% aliquota del Dipartimento;
- 0,41% aliquota tassa per le "attrezzature speciali"
- 6,21% aliquota della tassa sui rifiuti.

Dalla somma di detti tassi si ottiene l'aliquota totale pari al 20,12% per cui l'imposta fondiaria dovuta in Francia risulta pari a 562 euro.

Il dettaglio del calcolo per la determinazione dell'imposta francese è rinvenibile nel documento che segue:

FRANCIA

COMMENT SONT DÉTERMINÉES LES BASES D'IMPOSITION ?
La base d'imposition est égale à 50 % (propriétés bâties) ou 80 % (propriétés non bâties) de la valeur locative des biens imposables. La valeur locative est calculée d'après les caractéristiques du ou des immeubles au 1er janvier 2011. Elle est déterminée à partir d'un tarif communal faisant référence aux loyers ou, pour certains établissements industriels, au prix de revient. Pour tenir compte de l'évolution des loyers, un coefficient de revalorisation annuel applicable aux valeurs locatives foncières est voté par le Parlement dans la loi de finances. Pour 2011, ce coefficient est de 1,02 pour l'ensemble des propriétés bâties et non bâties.

① La commune peut instituer sur délibération une majoration de la valeur cadastrale sur les terrains constructibles comprise entre 0 et 3 € le m² en excluant les 1 000 premiers m², plafonnée à 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne.

TAXES FONCIÈRES - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : 758 PARIS — Commune : 108 A PARIS 06

		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Taxe spéciale d'équipement ②	Taxe ordures ménagères ③	TOTAL des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2010	8,37 %	%	%	5,13 %	0,156 %	6,21 %	
	Taux 2011	8,37 %	%	%	5,13 %	0,41 %	6,21 %	
	Adresse Base Cotisation	2796 234			2796 143	2796 11	2796 174	562
	Adresse Base Cotisation							
	Cotisations 2010 2011	230 234			143	4 11	170 174	
	Variation en % ④	+1,74 %	%	%	%	+175,00 %	+2,35 %	
		Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Taxe additionnelle ⑤	Taxe spéciale d'équipement ②	Chambre d'agriculture	
Propriétés non bâties	Taux 2010	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2011	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles							
	Cotisations 2010 2011							
	Variation en % ④	%	%	%	%	%	%	
		Dégrèvement jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier ⑥	Majoration base terr. constr. ①	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base "Etat" Base "Collectivité"							X	

À compter de 2011, pour les propriétés bâties, la part régionale est transférée au département. Pour les propriétés non bâties, une taxe additionnelle se substitue aux parts départementale et régionale. Le versement de votre commune au fonds de solidarité de la Région Ile de France s'élève à 103 545 053 €.
La taxe spéciale d'équipement comprend la TSE Grand Paris pour 7€

Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑦	26
Dégrèvement "Habitation principale" ⑧	
Dégrèvement JA "Etat" ⑨	
Dégrèvements JA "collectivités" ⑩	
Montant de votre impôt	588

Référence administrative : 758 51 022 008 108 A Z J

Orbene, laddove il proprietario dell'immobile fosse un contribuente persona fisica, residente in Italia, questi dovrebbe calcolare anche l'IVIE come segue (in alternativa al costo d'acquisto):

- Valore catastale determinato e rivalutato ai fini della *Tax Foncières*: 2.796 euro
- Coefficiente IMU per abitazioni: 160
- Aliquota: 0,76%
- Imposta lorda: euro 3.399,93 euro
- Credito d'imposta per tax foncière: 562 euro
- IVIE dovuta: 2.837,93 euro.

Del resto la circolare stessa ammette i propri limiti ove, nel commento alla tabella 1 ivi allegata, afferma che "*Qualora normative estere sopravvenute o non considerate conducano alla determinazione di un valore*

[5] Il valore locativo è calcolato in base alle caratteristiche dell'immobile ed è determinato partendo da un indice comunale riferito alla rendita o, per alcuni stabilimenti, al costo degli immobili.

[6] Per le sue caratteristiche, con riferimento alla metratura e la zona censuaria, l'immobile oggetto dell' esempio potrebbe essere paragonato a un immobile italiano con rendita catastale pari a 250/300 €.

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". A questo punto basterebbe che l'autorità francese, nel caso di specie, comunicasse a quella italiana che il valore catastale degli immobili in Francia è l'intero valore da cui si ricava la base imponibile della *Tax Foncières.*

È evidente che mediante l'applicazione del moltiplicatore IMU all'abitazione francese, lo stesso immobile che in Italia sconterebbe un'imposta patrimoniale pari a 380 euro circa, per il solo fatto di essere ubicato in Francia sconta un'imposta patrimoniale di 2.838 euro.

Un'ulteriore riflessione deve essere fatta. Premesso quanto già detto sulla portata del termine "analoghi", non è chiaro perché la disparità di trattamento tra contribuenti che hanno acquistato immobili in epoche diverse debba essere evitata solo per gli immobili situati in Francia, Belgio, Malta e Irlanda e non anche per i contribuenti che hanno acquistato immobili in altri Stati anche fuori dall'Unione Europea. Ricordiamo che, nel testo della circolare, al paragrafo 1.2.1. "Immobili situati in Europa", si legge infatti: "*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'IMU* ". Ci si chiede, perché, dunque, non possono essere evitate disparità di trattamento in ogni Stato. L'esempio degli appartamenti newyorkesi sullo stesso pianerottolo, già proposto nel precedente approfondimento "l'imposta patrimoniale sugli immobili detenuti all'estero", è calzante.
Nel caso di New York, in particolare, un valore di mercato/catastale esiste ed è certificato da NYC Finance, nel prospetto che segue:

NYC Finance
nyc.gov/finance

NOTICE OF PROPERTY VALUE

#BWNFFBV
#4445408120115019#

JANUARY 15, 2012

TAX CLASS: 2 BUILDING CLASS: R4
UNITS: 1 RESIDENTIAL
CONDO/SUFFIX: 1750 / R1

	Current Tax Year 7/1/11 - 6/30/12	Change	Tax Year 2012/13 7/1/12 - 6/30/13
Market Value =	$268,803	-$46,524	$222,279
Actual Assessed Value =	$120,961	-$20,935	$100,026
Actual Exemption Value =	$0	+$0	$0
Transitional Assessed Value =	$88,595	+$2,279	$90,874
Transitional Exemption Value =	$0	+$0	$0
Taxable Value =	$88,595	+$2,279	$90,874

Market Value is Finance's estimate of your property's value.

Actual Assessed Value is determined by multiplying your property's market value by the **level of assessment of 45%.**

Exemption Value is the value of any actual or transitional exemptions currently in Finance's records.

Transitional Assessed Value reflects the phase-in of assessment changes as the law requires.

Taxable Value is the lower of actual or transitional assessed value less any applicable exemptions.

If you disagree with your property value:
You may file an Application for Correction of Assessed Value with the New York City Tax Commission no later than March 1, 2012.

FOR DETAILED INFORMATION ON HOW FINANCE VALUED THIS PROPERTY, PLEASE SEE THE BACK OF THIS NOTICE

THIS IS NOT A BILL

Inoltre, anche a livello interpretativo ci sarebbe spazio per considerare imponibile il valore catastale/ valore di mercato da considerarsi base imponibile ai fini IVIE. Infatti, il Provvedimento e la circolare 28/E, come già detto, evidenziano i casi in cui potrebbe mancare il valore d'acquisto (e.g., successioni, donazioni, immobili in costruzioni, ecc.), per cui ci si chiede quali siano i casi residuali in cui ci si trovi "in mancanza" del valore d'acquisto (forse se un contribuente si fosse perso l'atto d'acquisto? Non può essere!).

A questo punto, estendendo l'interpretazione di prassi anche ai paesi extra- europei, per ragioni logico sistematiche e per evitare immotivate disparità di trattamento, l'Agenzia delle Entrate potrebbe concedere ai contribuenti la scelta tra costo d'acquisto e valore di mercato/catastale, come nel caso degli Stati Uniti sopra riportato.

Nel prospetto di cui sopra si evidenzia il Market Value di un appartamento a New York. Quel Market Value aggiornato nel caso di specie al 15 gennaio 2012, è ovviamente identico per i due appartamenti identici sullo stesso pianerottolo dell'esempio già fatto, mentre invece i due medesimi appartamenti potrebbero avere un costo d'acquisto enormemente differente solo a causa dell'anno di acquisto.

Rafforza le nostre convinzioni anche il fatto che l'utilizzo del costo d'acquisto, sotto il profilo della tecnica impositiva, è tipico di un'imposta che colpisce i consumi, mentre, invece, per un'imposta patrimoniale o reddituale, per rispettare il principio costituzionale della capacità contributiva, si dovrebbe colpire il valore attuale/catastale e non il costo storico.

Alla luce dei chiarimenti della circolare confermiamo le nostre riflessioni sul fatto che l'IVIE è un'imposta che, colpendo patrimoni localizzati all'estero, rischia di violare i principi di imposizione transnazionale e che, a seguito dell'interpretazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, presenta, in alcuni casi, valori sproporzionati, disparità di trattamento e numerose difficoltà applicative, sempre per il "peccato originale" di pensare di poter applicare aliquote italiane a basi imponibili estere; oltretutto, caricando i contribuenti di ulteriori adempimenti, in alcuni casi farraginosi e ripetuti, per l'assolvimento dell'obbligazione tributaria.

4 luglio 2012