



**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

**Oggetto: IMPOSTE PATRIMONIALI SU ATTIVITÀ ESTERE E MODELLO UNICO**

Il D.L. n.201/11 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. Il contorno di queste imposte è stato ulteriormente precisato con il D.L. n.16/12, 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 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).

**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.

---

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

[studiog@studiogconsulting.it](mailto:studiog@studiogconsulting.it) • [www.studiogconsulting.it](http://www.studiogconsulting.it) • PEC [studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it](mailto:studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it)

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

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.

<p><b>Immobili in paesi non Ue - See</b></p>	<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>
<p><b>Immobili in paesi Ue - See</b></p>	<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.

### **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.16/12, ed allinea l'imposizione su queste attività estere a quella prevista per le medesime attività quando detenute in Italia.

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •  
[studiog@studiogconsulting.it](mailto:studiog@studiogconsulting.it) • [www.studiogconsulting.it](http://www.studiogconsulting.it) • PEC [studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it](mailto:studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it)  
 Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501  
 Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

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.

### **Liquidazione delle imposte patrimoniali**

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

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

***firma***

---

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

[studiog@studiogconsulting.it](mailto:studiog@studiogconsulting.it) • [www.studiogconsulting.it](http://www.studiogconsulting.it) • PEC [studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it](mailto:studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it)

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

## 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> 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 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 <i>(allegare atto)</i> <input type="checkbox"/> no	€ _____
	Valore di mercato dell'immobile <i>(se non documentabile il costo di acquisto)</i>	€ _____

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.  
Cordiali saluti.

***firma***

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

# 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	€ _____

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •  
[studiog@studiogconsulting.it](mailto:studiog@studiogconsulting.it) • [www.studiogconsulting.it](http://www.studiogconsulting.it) • PEC [studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it](mailto:studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it)  
Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501  
Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016