



NEWS

Dallo Studio Amato di Roma, **13 agosto 2020**

La tassazione dell'immobile estero dei residenti in Italia

Le Convenzioni italiane si ispirano al modello OCSE.

L'**articolo 3 del TUIR** afferma un principio cardine del sistema tributario italiano: l'imposta sui redditi delle persone fisiche (**Irpef**) si applica sul reddito complessivo, tale reddito

è costituito da **tutti i redditi** ovunque essi siano percepiti **per i soggetti residenti**;

è costituito dai soli **redditi prodotti in Italia per i soggetti non residenti**

Con riferimento ai redditi derivanti da **immobili all'estero** si deve prendere a riferimento **l'art. 6 del modello OCSE**. Tale disposizione prevede che i redditi derivanti da beni immobili **devono essere tassati nello Stato in cui sono ubicati detti immobili**.

Ma sul punto il commentario OCSE precisa che il reddito da immobili esteri deve essere assoggettato a tassazione:

nello Stato ove l'immobile è ubicato (fonte del reddito);

nello Stato di residenza fiscale del beneficiario (secondo il principio visto sopra).

Di norma tale doppia imposizione viene attenuata con il sistema del **credito per imposte estere**.

In questo caso la norma di riferimento è l'articolo 70, comma 2, del Tuir che distingue i seguenti due casi:

immobile estero non locato (a disposizione): in questo caso concorrere alla formazione del reddito complessivo (IRPEF) un importo pari all'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta, se è tassato nel paese estero mediante tariffe d'estimo o simili deve essere

indicato l'ammontare netto assoggettato ad imposta sui redditi nello stato estero, ridotto delle spese riconosciute, se il periodo fiscale non coincide occorre fare riferimento al periodo di imposizione che scade nell'annualità soggetta a tassazione in Italia.

In sintesi occorrerà indicare l'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nel paese estero, se questa non è soggetta ad alcuna tassazione non sarà assoggettata neppure in Italia,

immobile estero locato: in questo caso varia il regime di tassazione italiano,

- se i canoni di locazione **sono tassati** nello stato estero il reddito imponibile in Italia risulta pari all'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello stato estero per il corrispondente periodo di imposta o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano;
- se i canoni di locazione **non sono tassati** nello stato estero tali redditi concorrono a formare il reddito in Italia per l'ammontare percepito nel periodo di imposta ridotto del 5%.

Per limitare la doppia imposizione le Convenzioni internazionali prevedono la concessione di un credito a fronte delle imposte pagate all'estero.

Riepiloghiamo:

Immobile estero a disposizione non tassato all'estero

L'immobile non dovrà essere assoggettato a tassazione in Italia. Il contribuente in questo caso è chiamato a compilare esclusivamente il **quadro RW** ai fini dell'assolvimento degli obblighi relativi al monitoraggio fiscale e al fine di liquidare l'eventuale Ivie.

Immobile estero a disposizione tassato all'estero

oltre alla compilazione del **quadro RW**, il **reddito imponibile**, pari alla valutazione effettuata nello stato estero ridotto delle spese eventualmente riconosciute, deve essere indicato nel **quadro RL** del modello Redditi. Sulle imposte estere il contribuente può usufruire del credito d'imposta. Nel caso sull'immobile sia dovuta l'IVIE si beneficerà dell'effetto sostitutivo e l'immobile non sarà soggetto a Irpef e il reddito dovrà essere riportato nel RIGO r12.

Immobile estero locato non tassato all'estero

Il reddito della locazione deve essere tassato in Italia con il canone ridotto del 5%. Dovrà essere anche compilato il quadro RW e versata l'eventuale IVIE dovuta

Immobile estero locato tassato all'estero

Il reddito della locazione deve essere tassato in Italia senza alcuna riduzione, al contribuente spetta il credito d'imposta.. Dovrà essere anche compilato il quadro Rw e versata l'eventuale IVIE dovuta

