

# GLI OSPITI DEL DESK VOCE AGLI ESPERTI



20  
21 LUGLIO

**ITCA**   
ITALIAN TRADE AGENCY

**Il presente documento è stato elaborato dall'Agenzia ICE - Help Desk Brexit Londra  
Contenuti a cura di FISCOeTASSE**

**Coordinamento Help Desk Brexit**

**Layout grafico e impaginazione**

**Ufficio Coordinamento Promozione del Made in Italy | Vincenzo Lioi & Irene Caterina Luca**

**© Nucleo Grafica**

## PRESENTAZIONE

FISCOeTASSE.com è la guida on line ideata per la formazione dei professionisti del fisco e del lavoro, portale di informazione e approfondimento nonché di formazione.

Nato dalla volontà, da parte di alcuni commercialisti, di unire lavori e ricerche pubblicandoli insieme sulla rete, è stato fondato nel 1999 dal Rag. Luigia Lumia assieme ai colleghi Ernesto Zamberlan e Francesco Lopes.

Dal 2010 l'attività si è rafforzata con l'ingresso nella società del Gruppo Maggioli Spa, leader per i servizi a liberi professionisti e aziende.

Fiscoetasse.com oggi conta oltre 200.000 iscritti alle newsletter gratuite, circa 150.000 utenti giornalieri ed oltre 50.000 clienti sul proprio e-commerce.

# BREXIT: AUMENTA LA TASSAZIONE PER GLI ITALIANI PROPRIETARI DI IMMOBILI NEL REGNO UNITO

## GLI EFFETTI DELLA BREXIT SULLE SECONDE CASE DEGLI ITALIANI A LONDRA. LA BASE IMPONIBILE IVIE CAMBIA.

Con la definitiva uscita del Regno Unito dall'UE cambia la **tassazione degli immobili di proprietà di non residenti**.

Facciamo l'esempio di un cittadino italiano che ha acquistato casa a Londra, il proprietario dell'immobile sito nella zona centrale della città, il cui prezzo medio stimato è un milione di sterline (**dati da Il Sole 24 ore del 23 febbraio**), dovrà pagare, dal 2021, 7.600 sterline l'anno di IVIE.

La tassazione per l'imposta sugli investimenti immobiliari all'estero, che segue normalmente la normativa IMU, fino al 31 dicembre 2020 prevedeva un'aliquota dello 0,76% sul valore catastale dell'immobile.

**Dal 1° gennaio 2021 invece, dato che il Regno Unito con la Brexit è uscito dalla UE, si dovrà tenere conto di una tassazione basata sul valore di mercato dell'immobile posseduto.**

Questo è stato peraltro chiarito recentemente con la risposta dell'Agenzia delle entrate fornita durante **Telefisco 2021** organizzato dal quotidiano IlSole24ore, dalla **quale è emerso che, dal 1 gennaio 2021, ai fini della tassazione IVIE, per gli immobili posseduti da cittadini italiani nel Regno Unito, non sarà più valido il criterio del valore catastale, ma bensì quello del costo di acquisto o del valore di mercato.**

Si ricorda che con la Circolare n 28 del 2012 era stato chiarito che per gli immobili situati in paesi appartenenti alla UE o in paesi aderenti al SEE spazio economico europeo, che garantiscono uno scambio adeguato di informazioni, **il valore da utilizzare a fini della determinazione dell'imposta era prioritariamente quello catastale**, ora con la Brexit questo orientamento non è più applicabile visto che il Regno Unito è fuori, e l'agenzia ha appunto chiarito che al posto del valore catastale, **ai fini IVIE per gli immobili posseduti ad esempio a Londra si rende applicabile:**

- il criterio del costo di acquisto;
- il valore di mercato (il più basso tra i due).

**L'IVIE imposta sul valore degli immobili esteri** è dovuta dalle persone fisiche residenti in Italia che possiedono immobili all'estero, a qualsiasi uso destinati, in particolare è dovuta dai:

- proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo;

- titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi;
- concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatari, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

## IVIE 2021: IMPOSTA SUL VALORE DEGLI IMMOBILI ALL'ESTERO

Immobili situati all'estero 2021: guida all'IVIE

**Le persone fisiche residenti in Italia che possiedono immobili all'estero**, a qualsiasi uso destinati, hanno l'**obbligo di versare l'Ivie (Imposta sul valore degli immobili situati all'estero)**. L'imposta è dovuta dai:

- **proprietari** di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo
- **titolari dei diritti reali** di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi
- **concessionari**, nel caso di concessione di aree demaniali
- **locatari**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Dal 1° gennaio 2016 **l'imposta non si applica al possesso degli immobili adibiti ad abitazione principale** (e per le relative pertinenze), e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, che in Italia non risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Attenzione va prestata al fatto che **dal 2020 sono soggetti passivi, oltre alle persone fisiche, anche gli enti non commerciali e le società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice**, residenti in Italia, che sono tenuti agli obblighi di monitoraggio fiscale.

In questo approfondimento vediamo come funziona questa imposta.

### 1) IVIE 2021: BASE IMPONIBILE E ALIQUOTA

In generale, il valore degli immobili cambia a seconda dello Stato in cui lo stesso è situato:

- **per i Paesi appartenenti alla Unione europea** o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo (Norvegia e Islanda) che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, **il valore da utilizzare è prioritariamente quello catastale**, così come è determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato, per l'assolvimento di imposte di natura reddituale o patrimoniale, oppure di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili, anche se gli immobili sono pervenuti per successione o donazione. In mancanza del valore catastale, si fa riferimento al costo che risulta dall'atto di acquisto e, in assenza, al valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.
- **Per gli altri Stati**, il valore dell'immobile è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, dal valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.
- Per gli immobili acquisiti per successione o donazione, il valore è quello dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto registrato o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe; in mancanza, si assume il costo di acquisto o di costruzione sostenuto dal de cuius o dal donante come risulta dalla relativa documentazione.

L'aliquota è pari, ordinariamente, allo 0,76% del valore degli immobili, ed è calcolata in proporzione alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali il possesso c'è stato (viene conteggiato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni).

Attenzione va prestata al fatto che il versamento non è dovuto se l'importo complessivo (calcolato a prescindere da quote e periodo di possesso e senza tenere conto delle detrazioni previste per lo scomputo dei crediti di imposta) non supera i 200 euro. In questo caso, il contribuente non deve neanche indicare i dati relativi all'immobile nel quadro RM della dichiarazione dei redditi, fermo restando l'obbligo di compilazione del modulo RW.

L'aliquota scende allo 0,4% per gli immobili adibiti ad abitazione principale che in Italia risultano classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per i quali è possibile, inoltre, detrarre dall'imposta (fino a concorrenza del suo ammontare) 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è destinato ad abitazione principale. Nel caso di immobile adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascun soggetto in proporzione alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Dall'Ivie è possibile dedurre l'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.

Inoltre, per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla UE o aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, è possibile sottrarre anche l'eventuale eccedenza di imposta reddituale estera sugli stessi immobili, non utilizzata come credito Irpef (articolo 165 del Tuir).

## 2) IVIE 2021: VERSAMENTO E DICHIARAZIONE

**Per il versamento dell'Ivie si applicano le stesse regole previste per l'Irpef, comprese quelle riguardanti importi e date di acconto e saldo.**

I codici tributo da utilizzare nel modello F24 sono i seguenti:

- "4041" denominato "Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011, conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. - SALDO"
- "4042" denominato "Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011 conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. - Società fiduciarie – SALDO"
- "4044" denominato "Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011, conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. – ACCONTO PRIMA RATA"
- "4045" denominato "Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011, conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. - ACCONTO SECONDA RATA O ACCONTO IN UNICA SOLUZIONE"
- "4046" denominato "Imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato - art. 19, c. 13, DL. n. 201/2011 conv., con modif., dalla L. n. 214/2011, e succ. modif. - Società fiduciarie – ACCONTO"

**Per dichiarare il valore degli immobili situati all'estero il contribuente deve compilare il quadro RW.**

### 3) QUADRO RW DELLA DICHIARAZIONE E IVIE/IVAFE

Per prima cosa chiariamo che:

- 1) L'acconto per l'anno 2021 risulta dovuto se l'importo nel rigo RW7, colonna 1 del quadro RW del modello REDDITI PF 2021 risulta pari o superiore a 52,00 Euro. Diversamente, l'acconto non è dovuto e l'imposta in esame è versata a saldo per l'intero ammontare.
- 2) Non sono, in ogni caso, tenuti al pagamento dell'acconto i contribuenti che risultano soggetti all'IVIE per la prima volta nel 2021.

In generale, **il quadro RW deve essere compilato**, ai fini del monitoraggio fiscale, dalle persone fisiche residenti in Italia che detengono investimenti all'estero e attività estere di natura finanziaria a titolo di proprietà o di altro diritto reale indipendentemente dalle modalità della loro acquisizione e, in ogni caso, **ai fini dell'imposta sul valore degli immobili all'estero (ivie)** e dell'imposta sul valore dei prodotti finanziari dei conti correnti e dei libretti di risparmio detenuti all'estero (ivafe).

Attenzione che se i prodotti finanziari o patrimoniali sono in **comunione o cointestati**, **l'obbligo di compilazione del quadro RW è a carico di ciascun soggetto intestatario** con riferimento all'intero valore delle attività e con l'indicazione della percentuale di possesso. Qualora sul bene sussistano più diritti reali, ad esempio, nuda proprietà e usufrutto, sono tenuti all'effettuazione di tale adempimento sia il titolare del diritto di usufrutto sia il titolare della nuda proprietà in quanto in entrambi i casi sussiste la possibilità di generare redditi di fonte estera.

Se il contribuente è **"titolare effettivo" di attività estere per il tramite di entità giuridiche**, diverse dalle società, quali fondazioni e di istituti giuridici quali i trust, il contribuente è tenuto a **dichiarare il valore degli investimenti detenuti all'estero** dall'entità e delle attività estere di natura finanziaria ad essa intestate, nonché la percentuale di patrimonio nell'entità stessa. In tale ipotesi rilevano, in ogni caso, sia gli investimenti e le attività estere detenuti da entità ed istituti giuridici residenti in Italia, sia quelli detenuti da entità ed istituti giuridici esteri, indipendentemente dallo stato estero in cui sono costituiti.

Si ricorda che in generale gli **investimenti sono i beni patrimoniali collocati all'estero** e che sono suscettibili di produrre reddito imponibile in Italia. Queste attività vanno sempre indicate nel presente quadro indipendentemente dalla effettiva produzione di redditi imponibili nel periodo d'imposta.

Ad esempio devono essere indicati gli **immobili situati all'estero o i diritti reali immobiliari** (ad esempio, usufrutto o nuda proprietà) o quote di essi (ad esempio, **comproprietà o multiproprietà**), gli oggetti preziosi e le opere d'arte che si trovano fuori del territorio dello stato, le imbarcazioni o le navi da diporto o altri beni mobili detenuti e/o iscritti nei pubblici registri esteri, nonché quelli che pur non essendo iscritti nei predetti registri avrebbero i requisiti per essere iscritti in Italia.

Attenzione va prestata al fatto che poichè il quadro riguarda la rilevazione delle attività finanziarie e investimenti all'estero detenuti nel periodo d'imposta, **occorre compilare il quadro anche se l'investimento non è più posseduto al termine del periodo d'imposta** (ad esempio il caso di un conto corrente all'estero chiuso nel corso del 2020).

Come chiarito nelle istruzioni per la dichiarazione dei redditi, **gli obblighi d'indicazione** nella dichiarazione dei redditi **non sussistono per gli immobili situati all'estero per i quali non siano intervenute variazioni nel corso del periodo d'imposta**, fatti salvi i versamenti relativi all'imposta sul valore degli immobili situati all'estero. Tuttavia, ai soli fini della corretta determinazione dell'ivie complessivamente dovuta, **in caso di variazioni intervenute anche per un solo immobile, il quadro va compilato con l'indicazione di tutti gli immobili** situati all'estero compresi quelli non variati.



---

## LONDON

Italian Trade Commission  
Trade Promotion Section of the Italian Embassy  
Sackville House, 40 Piccadilly  
W1J 0DR, LONDRA  
☎ +44 20 7292 3910  
☎ +44 20 7292 3911  
✉ [londra@ice.it](mailto:londra@ice.it)

## HELP DESK BREXIT

✉ [brexit@ice.it](mailto:brexit@ice.it)  
✉ [g.migliore@ice.it](mailto:g.migliore@ice.it) | Gabriella Migliore  
✉ [f.mondani.contr@ice.it](mailto:f.mondani.contr@ice.it) | Francesca Mondani  
✉ [e.oetiker.contr@ice.it](mailto:e.oetiker.contr@ice.it) | Elena Oetiker  
✉ [e.vassanelli.contr@ice.it](mailto:e.vassanelli.contr@ice.it) | Eleonora Vassanelli

[www.ice.it](http://www.ice.it)  
[www.export.gov.it](http://www.export.gov.it)  
[www.ice.it/it/mercati/regno-unito](http://www.ice.it/it/mercati/regno-unito)

[ita-london-italian-trade-agency](https://www.linkedin.com/company/ita-london-italian-trade-agency)   
[@ITALondon\\_](https://twitter.com/ITALondon_)   
[@italondon\\_](https://www.instagram.com/italondon_)   
[Italian Trade Agency](https://www.youtube.com/channel/UC...) 