

RISOLUZIONE N. 75/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 6 novembre 2013

***OGGETTO: Interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.
Imposta sul valore degli immobili all'estero: chiarimenti per la
determinazione della base imponibile degli immobili situati nel
Regno Unito***

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 19, commi 13-17, del DL n. 201 del 2011, è stato esposto il seguente

QUESITO

TIZIO è titolare di un diritto di possesso di tipo “*leasehold*” di un appartamento sito nel Regno Unito, a Londra, e per il quale è tenuto al pagamento dell'imposta sul valore degli immobili all'estero (IVIE).

A tale proposito chiede come debba determinare la base imponibile dell'immobile ai fini della corretta applicazione dell'imposta.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante evidenzia che, sulla base dei chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria con la circolare n. 28/E del 2 luglio 2012, i proprietari di immobili siti nel Regno Unito devono fare riferimento, ai fini della determinazione della base imponibile dell'IVIE, al valore catastale dell'immobile utilizzato ai fini dell'assolvimento della *Council tax*.

Tuttavia, quest'ultima imposta viene calcolata in funzione della fascia di valore attribuita all'immobile e non si basa su un valore puntuale. L'istante ritiene corretto assumere, quale base imponibile dell'immobile ai fini dell'IVIE, il valore medio della fascia di valore attribuita all'unità immobiliare.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Come noto, l'imposta sul valore degli immobili all'estero (IVIE) è stata istituita con l'articolo 19, commi da 13 a 17, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni. Detta imposta è dovuta sul valore degli immobili situati all'estero detenuti a titolo di proprietà o di altro diritto reale dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso essi siano destinati.

Con le circolari n. 28/E del 2 luglio 2012 e n. 12/E del 3 maggio 2013 sono stati forniti alcuni chiarimenti in merito all'applicazione dell'imposta in esame.

In particolare, con riferimento agli immobili situati in Paesi di *common law*, è stato chiarito che sono tenuti al pagamento dell'IVIE i titolari del diritto al possesso dei beni c.d. "*leasehold*" (istituto che attribuisce un diritto all'utilizzo dell'immobile solitamente per un prolungato periodo di tempo, dietro il pagamento di un corrispettivo), piuttosto che i titolari della proprietà fondiaria assoluta c.d. "*freehold*".

Inoltre, è stato precisato che l'IVIE per gli immobili ubicati nel Regno Unito deve essere calcolata prendendo in considerazione il valore dell'immobile come determinato ai fini dell'applicazione della *Council Tax* (si tratta dell'imposta municipale sulle abitazioni introdotta dal *Local Government Finance Act 1992*).

Quest'ultima imposta rientra, infatti, tra quelle indicate nella colonna 2, denominata "*Imposta presa a riferimento ai fini della determinazione dell'immobile*" della tabella 1 allegata alla circolare n. 28/E del 2012, che elenca i Paesi dell'Unione Europea e di quelli aderenti allo Spazio Economico Europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni per i quali si deve assumere, quale base imponibile dell'IVIE, il valore catastale dell'immobile utilizzato ai fini dell'assolvimento delle imposte estere indicate in tale colonna.

Tuttavia, la medesima *Council tax* non può essere scomputata dall'IVIE: la stessa non è, infatti, indicata nella corrispondente colonna 3 della citata tabella 1 relativa all'imposta patrimoniale estera che può essere detratta dall'IVIE. Ciò in quanto la *Council tax* non ha natura patrimoniale (non colpendo la proprietà o altro diritto reale su un immobile), ma rappresenta, invece, un tributo dovuto per il godimento dei servizi locali forniti dal *borough council* (consiglio comunale).

Ai fini della *Council tax* il contribuente riceve dall'ente locale una apposita comunicazione (c.d. *tax assessment*) con l'indicazione dell'imposta dovuta e della *band* (fascia di valore) attribuita all'immobile.

Più precisamente, agli immobili è attribuita una fascia di valore che prevede un valore minimo ed un valore massimo (le fasce sono, generalmente, espresse dalle lettere da A ad H a seconda del valore assunto, dove lo scaglione H rappresenta, ad esempio, per gli immobili situati in Inghilterra, quello di valore più elevato, superiore a 320.000 sterline).

Alla luce di quanto rappresentato, considerato che non è rilevabile, ai fini della *Council tax*, un valore puntuale dell'immobile da prendere in considerazione quale base imponibile per l'applicazione dell'IVIE, si condivide la soluzione prospettata dall'istante che propone di adottare come base imponibile dell'IVIE il valore medio della fascia attribuita al proprio immobile per la *Council tax*.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE