



Nonostante l'attenzione dei contribuenti sia maggiormente concentrata sulla "nuova" IMU, su cui si attende una circolare esplicativa dell'Agenzia, non pochi sono i problemi che i contribuenti persone fisiche devono affrontare in relazione alla tassazione "patrimoniale" degli immobili detenuti all'estero (cosiddetta **IVIE**), di cui all'art. 19 del DL n. 201/2011, nella versione modificata dall'art. 8, comma 16, del DL n. 16/2012.

Proprio in relazione a tali ultime novità, si presentano, a parere di chi scrive, i maggiori aspetti critici, soprattutto con riferimento ai valori da tenere in considerazione per la determinazione della base imponibile del tributo in questione.

In particolare, al fine di evitare censure in ambito comunitario, il legislatore, con la conversione del DL n. 16/2012, ha previsto una regola generale, già presente nella norma originaria contenuta nel DL n. 201/2011, secondo cui il valore degli immobili, quale base imponibile, "è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile".

Tale regola generale, tuttavia, si rende applicabile, quale unico parametro di riferimento, esclusivamente per gli immobili situati al di fuori della UE o dello SEE, mentre per gli immobili ubicati nei Paesi inclusi nel predetto ambito, il DL n. 16/2012 ha disposto che "il valore è quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale o, in mancanza, quello di cui al periodo precedente".

In buona sostanza, per tali ultimi beni (situati nella UE o nello SEE), la "semplificazione" introdotta dal legislatore "costringe" il contribuente in primis ad individuare l'esistenza di un valore catastale dell'immobile nel Paese in cui è ubicato, ed in secondo luogo a verificare che tale valore costituisca la base imponibile per l'assolvimento di imposte patrimoniali o reddituali in quel Paese. In assenza di tali condizioni, è necessario far riferimento alla regola generale del **costo di acquisto**, ovvero del **valore di mercato**.

Con riferimento al valore catastale, appare evidente che il contribuente è costretto ad "indagare" l'esistenza di tale valore nel Paese in cui è ubicato l'immobile, con tutte le difficoltà che ne derivano, atteso che molti Paesi non adottano un sistema catastale simile al nostro. Tale verifica, anche se con esito positivo, non è tuttavia sufficiente, atteso che il contribuente deve altresì accertarsi che il valore catastale sia utilizzato per l'assolvimento di imposte patrimoniali o reddituali: il che risulta non sempre agevole, posto che l'individuazione della natura del tributo assolto in un Paese costringe ad indagini approfondite e non sempre percorribili.

A tutto ciò si aggiunga il fatto che la base imponibile "catastale" potrebbe essere di importo maggiore rispetto al costo storico di acquisto risultante dall'atto (regola generale applicabile tuttavia come "deroga" per gli immobili in questione), con conseguente aumento del carico fiscale in capo al contribuente rispetto alla versione originaria della norma.

Non sempre agevole individuare il valore catastale

In altre parole, se la deroga introdotta con il DL n. 16/2012 per gli immobili situati nella UE o nello SEE intende porre rimedio ad una possibile censura in ambito comunitario, non si può non notare come abbia introdotto delle criticità ulteriori rispetto a quelle già esistenti nella versione originaria del DL n. 201/2011, che costringerà il contribuente (ed il suo professionista) al rispetto di una rigida "scaletta": individuazione del valore catastale, verifica dell'utilizzo di tale valore per l'assolvimento di tributi patrimoniali o reddituali, e solo laddove tali verifiche siano "negative", si "ripesca" il costo storico o il valore di mercato.