

Immobili nel Regno Unito: implicazioni fiscali per l'investitore in Italia

di Enrico Santi (*) e Paola Bergamin (*)

L'approfondimento

Nell'ipotesi in cui una persona fisica fiscalmente residente in Italia decida di acquistare e detenere direttamente un immobile (ad uso privato) ubicato in Gran Bretagna si individuerà, per ogni momento giudicato "rilevante" (acquisto, detenzione, vendita, successione/donazione dell'immobile inglese) una sintesi del trattamento fiscale "interno" (rispettivamente inglese e italiano) nonché delle eventuali opportunità fornite dalle diverse convenzioni contro le doppie imposizioni stipulate tra i due Paesi.

Il mercato immobiliare inglese vede un sempre maggiore interesse da parte degli investitori italiani che identificano la Gran Bretagna, a seconda delle esigenze, come un valido rifugio per i propri risparmi ovvero un solido trampolino di lancio per le proprie iniziative imprenditoriali. Tuttavia, l'investitore che decida di rimanere fiscalmente residente in Italia, deve prestare particolare attenzione al fine di essere "full compliant" sia con la normativa fiscale inglese che con quella italiana. Da non sottovalutare, sul fronte italiano, le recenti imposte "patrimoniali" sugli immobili all'estero (IVIE) introdotte dal Governo Monti a valere dal periodo d'imposta 2012 e la recente modifica del regime sul Monitoraggio Fiscale (Quadro RW), pienamente operativo già dal periodo d'imposta 2013.

Acquisto dell'immobile

Normativa fiscale inglese

Si ritiene innanzitutto importante precisare che,

in generale, per gli immobili situati in paesi di *common law*, può sussistere sia un **diritto di proprietà fondiaria assoluta** - "freehold" - che un diritto al possesso dei beni - "leasehold". Quest'ultimo dà diritto al **possesso di beni immobili**, disgiuntamente alla proprietà, solitamente per un periodo di tempo più o meno elevato, dietro il **pagamento di un corrispettivo**. Il termine del "lease" può, in determinati casi, essere rinegoziato con il "pieno" titolare dell'immobile (*landlord*). Fino al termine del "lease" si avrà, in ogni caso, il diritto di godere e disporre dell'immobile e, quindi, di esercitare il proprio possesso su di esso. In caso di acquisto di un immobile "freehold" si ottiene il "pieno" diritto di proprietà, senza alcun limite temporale e senza bisogno di eventualmente rinegoziare il "lease".

Stamp Duty: al momento del perfezionamento dell'acquisto dell'immobile è obbligatorio versare l'imposta di registro inglese "stamp duty" applicabile secondo la seguente tabella. La tassa non è per scaglioni ma per importi successivi e sull'intero ammontare:

Valore Proprietà	Tax
Fino a 125.000£	0%
Da £125.000 a £250.000	1%
Da £250.000 a £500.000	3%
Da £500.000 a £1.000.000	4%
Da £1.000.000 a £2.000.000	5%
Oltre £2.000.000	7%

(*) Studio Belluzzo & Partners