



BALDESSARELLI & PARTNER

Dott. Marco Baldessarelli
Dott. Luca Bertelli
Tributarista Chaowei Dai
Dott. Andrea D'Antino
Dott. Emily Pfitscher
Dott. Adriana Di Virgilio

Merano, lì 15 ottobre 2021

Immobili posseduti in Italia da non residenti

Con la presente circolare desideriamo informare su alcuni aspetti fiscali legati agli immobili posseduti in Italia da non residenti

Un non residente che acquista un immobile in Italia deve confrontarsi con la normativa fiscale italiana, oltre a dovere tenere conto nel proprio paese di residenza di eventuali redditi prodotti in Italia in base al cosiddetto *World Wide Income Principle*.

Al non residente che detiene immobili a titolo personale in Italia si applica, in linea di massima, la stessa normativa prevista per i residenti (questo vale anche per l'imponibilità delle cessioni di immobili entro il quinquennio e la non imponibilità oltre il quinquennio) e occorre distinguere tra:

- a) proprietari che mantengono il possesso del bene immobile a titolo di residenza secondaria (ad esempio come casa per vacanze);
- b) proprietari che invece affittano l'immobile e ne conseguono un reddito.

Nel primo caso nessun reddito (né effettivo, né catastale) è imponibile in Italia, in quanto l'IMU, al quale è assoggettata la proprietà immobiliare, è sostitutiva dell'Irpef, ovvero dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Non emergono neppure obblighi dichiarativi in capo al proprietario, che quindi non deve predisporre alcuna dichiarazione dei redditi (Redditi PF).

Nel secondo caso, invece, il non residente produce un reddito di natura fondiaria in Italia e come tale è soggetto a tassazione ordinaria o al regime opzionale della cedolare secca. Il non residente è quindi tenuto a presentare il modello Redditi PF, avendo cura di compilare il riquadro «residenti all'estero» ma senza necessità di compilare il quadro RW per eventuali altre attività patrimoniali e finanziarie detenute all'estero.

Ai fini della liquidazione delle imposte, il non residente deve utilizzare il modello di versamento F24 se è titolare di un conto corrente in Italia, od, in alternativa, deve effettuare un bonifico su appositi conti correnti bancari dell'Agenzia delle Entrate.

I superbonus per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio possono essere fruiti anche dai non residenti. In caso di assenza o di incapacienza di reddito in Italia, il non residente può comunque optare per il cosiddetto sconto in fattura o per la cessione del credito.

Rimaniamo a disposizione per eventuali ulteriori informazioni.

Cordiali saluti



Dott. Marco Baldessarelli

(baldessarelli.m@fiscalconsulent.com)