



BALDESSARELLI & PARTNER

Dr. Marco Baldessarelli
Dr. Luca Bertelli
St. Exp. Chaowei Dai
Dr. Andrea D'Antino
Dr. Emily Pfitscher
Dr. Adriana Di Virgilio

Meran, am 15. Oktober 2021

Immobilien im Besitz von nicht in Italien ansässigen Personen

Mit diesem Rundschreiben möchten wir Sie über einige steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit Immobilien, die sich im Besitz von nicht in Italien ansässigen Personen befinden, informieren.

Ein Nichtansässiger, der in Italien eine Immobilie kauft, muss sich zusätzlich zum Steuerrecht in dem Land, in dem die Person ihren Wohnsitz hat, mit dem italienischen Steuerrecht auseinandersetzen, da in Italien erzielte Einkünfte nach dem sogenannten *World Wide Income Principle* versteuert werden müssen.

Der Nichtansässige, der in Italien persönliches Immobilieneigentum besitzt, unterliegt grundsätzlich denselben Regeln wie ein Ortsansässiger (dies gilt auch für die Besteuerung der Übertragung von Immobilien innerhalb des Zeitraums von fünf Jahren und die Nichtbesteuerung nach Ablauf der fünf Jahre), wobei unterschieden wird zwischen:

- a) Eigentümer, welche die Immobilien als Zweitwohnung nutzen (z.B. als Ferienhaus);
- b) Eigentümer, die stattdessen die Immobilie vermieten und daraus Einkünfte erzielen.

Für den ersten Fall ist kein Einkommen in Italien steuerpflichtig (weder das tatsächliche Einkommen noch das Katastereinkommen), da die IMU, der die Immobilie unterliegt, die IRPEF, d.h. die Steuer auf das Einkommen natürlicher Personen, ersetzt. Es gibt auch keine Meldepflicht für den Eigentümer, der daher keine Einkommenssteuererklärung erstellen muss.

Im zweiten Fall hingegen erzielt der Nichtansässige in Italien Einkünfte aus dem Grundbesitz und unterliegt daher der normalen Besteuerung oder dem optionalen „cedolare secca“ – System. Der Nichtansässige ist deshalb verpflichtet, eine Einkommensteuererklärung abzugeben und dabei das Feld „im Ausland ansässig“ auszufüllen, ohne jedoch das RW – Feld für eventuelle andere im Ausland gehaltenen Vermögenswerte und Finanzanlagen ausfüllen zu müssen.

Für die Zahlung der Steuer muss der Nichtansässige das Zahlungsformular F24 verwenden, falls dieser ein Bankkonto in Italien hat, ansonsten muss eine Überweisung auf das entsprechende Bankkonto der Agentur der Einnahmen vorgenommen werden.

Die Superbonusse für die Gebäudesanierung können auch von Nichtansässigen in Anspruch genommen werden. Bei fehlendem oder geringem Einkommen in Italien, können Nichtansässige immer noch den sogenannten *sconto in fattura* (Rechnungsrabatt) oder die *cessione del credito* (Übertragung des Guthabens) in Anspruch nehmen.

Für jede weitere Auskunft stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Marco Baldessarelli

(baldessarelli.m@fiscalconsulent.com)