

AD MAXIMUM

AUDITING & CONSULTING S.R.L. SB

Società di revisione ed organizzazione aziendale

Piazzetta Modin, 12 - 35129 PADOVA Tel. 049 8933162 - P.IVA e C.F. 00007890288

info@admaximumsrl.it

CIRCOLARE N. 29 DEL 20.07.2026

GLI IMMOBILI ALL'ESTERO, L'EFFETTO SOSTITUTIVO IVIE / IRPEF E IL MOD. REDDITI 2026 PF

Le persone fisiche residenti in Italia che possiedono immobili all'estero, a qualsiasi uso destinati, hanno l'obbligo di versare l'IVIE (Imposta sul valore degli immobili situati all'estero).

Sono soggetti passivi, oltre alle **persone fisiche, anche gli enti non commerciali e le società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice**, residenti in Italia, tenuti agli obblighi di dichiarazione per gli investimenti / attività previsti dall'art. 4, DL n. 167/90.

L'imposta va determinata applicando alla base imponibile l'**aliquota**:

- dell'**1,06%** per la generalità degli immobili;
- dello **0,4%** per l'abitazione principale di lusso e relative pertinenze. L'imposta:
- è calcolata **in proporzione alla quota e ai mesi di possesso** (è conteggiato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni);
- **non è dovuta** se l'importo complessivo (a prescindere da quote e periodo di possesso e senza tenere conto delle detrazioni previste per lo scomputo dei crediti d'imposta) **non supera € 200**;
- **non è applicabile** all'**immobile adibito ad abitazione principale** (e relative pertinenze) e alla **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione/ annullamento, /scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, se lo stesso, in Italia, non sarebbe classificabile **nelle categorie catastali A1, A8 e A9** (immobili di lusso).

Dall'imposta **può essere scomputata**, fino a concorrenza del relativo ammontare, l'eventuale **imposta patrimoniale** versata nello **Stato estero** in cui è ubicato l'immobile.

EFFETTO SOSTITUTIVO IVIE / IRPEF

Come previsto dall'art. 70, comma 2, TUIR, i redditi dei:

- terreni e fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano;
- fabbricati non assoggettati ad imposta nello Stato estero di ubicazione concorrono alla formazione del reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo d'imposta, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese.

Il comma 15-ter dell'art. 19, DL n. 201/2011 dispone la **non imponibilità IRPEF** dei redditi fondiari oltre che per l'abitazione principale (categoria catastale A1, A8 e A9) anche per gli **immobili non locati, detenuti all'estero**.

Sul punto l'Agenzia delle Entrate nella Circolare 3.5.2013, n. 12/E ha precisato che per tali immobili si determina *“una sostanziale equiparazione dell'IVIE con l'imposizione prevista dall'IMU in Italia”*. Di conseguenza, come per gli immobili a disposizione detenuti in Italia per i quali opera, in generale, l'effetto sostitutivo IMU / IRPEF, anche per quelli **a disposizione detenuti all'estero** si determina l'analogo **effetto sostitutivo IVIE / IRPEF**.

A seguito dell'equiparazione dell'IVIE all'IMU e del conseguente effetto sostitutivo IVIE / IRPEF, il citato art. 70, comma 2 **non è applicabile alle abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (immobili di lusso) e agli immobili non locati siti all'estero**.

IMMOBILE DETENUTO ALL'ESTERO A DISPOSIZIONE

Se **nello Stato estero** l'immobile tenuto **a disposizione** (non destinato a locazione):

- **non è assoggettato a tassazione**, lo stesso **non è tassato in Italia**. Va comunque compilato il quadro RW per assolvere gli obblighi di monitoraggio fiscale;
- **è tassato** (mediante applicazione di tariffe d'estimo o in base a criteri simili), va **tassato anche in Italia** compilando il relativo quadro della dichiarazione dei redditi, indicando *“l'ammontare risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero, ridotto delle spese eventualmente ivi riconosciute”*. In tal caso va compilato non solo il quadro RW ma anche il quadro RL. Per le imposte pagate all'estero spetta il credito d'imposta ex art. 165, TUIR al fine di evitare la doppia tassazione del medesimo reddito, da riportare a **rigo RN29, campo 2** previa **compilazione del quadro CE**.

IMMOBILE DETENUTO ALL'ESTERO LOCATO

Se **nello Stato estero** l'immobile **locato**:

- **non è assoggettato a tassazione**, va **tassato in Italia** compilando il relativo quadro della dichiarazione dei redditi (quadro RL e quadro RW), indicando il canone di locazione percepito ridotto del 15%;
- **è assoggettato a tassazione**, va **tassato anche in Italia** compilando il relativo quadro della dichiarazione dei redditi (quadro RL e quadro RW), indicando il canone netto dichiarato nello Stato estero (al netto delle spese inerenti ivi riconosciute). Per le imposte pagate all'estero spetta il credito d'imposta di cui al citato art. 165.

Tipo immobile		Tassazione estero	Tassazione Italia	Quadro RW	Quadro RL
Non locato	Seconda casa	NO	NO	SI	--
		SI	Base imponibile estera	SI	RL12, campo 1
	Prima casa (di lusso)	NO	NO	SI	--
		SI	Base imponibile estera	SI	RL12, campo 1
	Prima casa (non di lusso)	NO	NO	Solo monitoraggio	--
		SI	NO	Solo monitoraggio	--

Locato	NO	SI, 85% canone	SI	RL12, campo 2
	SI	Base imponibile estera	SI	RL12, campo 2

COMPILAZIONE RIGO RL12 MOD. REDDITI 2026 PF

Per l'indicazione dei redditi di terreni e fabbricati all'estero va utilizzato il **rigo RL12** che, come sopra riportato, va compilato nel caso in cui:

- lo Stato estero tassa l'immobile non locato (ad eccezione della prima casa non di lusso);
- l'immobile è concesso in locazione indipendentemente dalla tassazione estera.

Campo	Descrizione
1 <i>Redditi di immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'IVIE e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale</i>	Per gli immobili all'estero assoggettati a IVIE va indicato il reddito degli immobili: • non locati; • adibiti ad abitazione principale classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9. Per tali immobili il proprietario beneficia dell'effetto sostitutivo IVIE / IRPEF. Il reddito in esame va riportato a rigo RN50, campi 2 e 3 e non va sommato nel rigo RL18. Se nello Stato estero l'immobile non è assoggetto a tassazione, lo stesso non va dichiarato a condizione che il contribuente non abbia percepito alcun reddito. In tale circostanza, non è richiesta la compilazione del campo in esame.
Campo	Descrizione
2 <i>Redditi di beni immobili situati all'estero</i>	Vanno indicati i redditi dei terreni e dei fabbricati all'estero da assoggettare ad IRPEF. In tal caso, come specificato nelle istruzioni del mod. REDDITI 2026 PF, va riportato <i>"l'ammontare netto assoggettato ad imposta sui redditi nello stato estero per il 2025, o in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo d'imposta estero che scade nel corso di quello italiano."</i> In particolare, se il reddito derivante dalla locazione dell'immobile all'estero: • non è soggetto ad imposta sui redditi nello Stato estero, va indicato l'ammontare del canone di locazione percepito, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese; • è soggetto all'imposta nello Stato estero, va indicato l'ammontare dichiarato in detto Stato senza alcuna deduzione di spese; in tal caso spetta il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero.
3 <i>Redditi sui quali non è stata applicata la ritenuta</i>	Redditi sui quali non è stata applicata alcuna ritenuta (ad esempio, vincite conseguite all'estero per effetto della partecipazione a giochi on line).

CREDITO PER IMPOSTE ESTERE - QUADRO CE

Come disposto dal citato art. 165 il credito d'imposta **spetta a condizione** che:

- le imposte estere siano state pagate a titolo definitivo;

- il pagamento a titolo definitivo intervenga prima della presentazione del mod. REDDITI.

Merita evidenziare che in base alla norma di interpretazione autentica contenuta nell'art. 15, comma 2, D.Lgs. n. 147/2015 la detrazione riguarda

“sia le imposte estere oggetto di una convenzione contro le doppie imposizioni in vigore tra l'Italia e lo Stato estero in cui il reddito che concorre alla formazione dell'imponibile e' prodotto sia le altre imposte o gli altri tributi esteri sul reddito”.

Lo scomputo delle imposte estere è ammesso nel limite della quota d'imposta corrispondente al **rapporto tra reddito estero e reddito complessivo**, al netto delle perdite pregresse (tale limite va verificato previa compilazione della Sezione I-A del quadro CE). In ogni caso il credito d'imposta **non può eccedere l'imposta netta** dovuta per il periodo d'imposta in cui il reddito estero ha concorso alla formazione dell'imponibile (tale limite va verificato previa compilazione della Sezione I-B del quadro CE).

Il comma 5 del citato art. 165 consente comunque al contribuente di scomputare il credito d'imposta dall'imposta del periodo di competenza anche nel caso in cui il pagamento a titolo definitivo **intervenga entro il termine di presentazione del mod. REDDITI relativo al primo periodo successivo**.