

CAPITOLO I

IL REGIME TRIBUTARIO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

SOMMARIO: 1. “*Outbound Real Estate Investments*” [gli investimenti in immobili *esteri* da parte di soggetti *residenti*]. – 1.1. Profili Redditali. – 1.2. La tassazione delle *plusvalenze* da cessione immobiliare. – 1.2.1. La tassazione delle *plusvalenze* da cessione di partecipazioni in società immobiliari. – 1.3. L’IVIE: l’*Imposta sul Valore degli Immobili situati all’Estero*. – 2. “*Inbound Real Estate Investments*” [gli investimenti *esteri* in immobili *italiani*]. – 2.1. Aspetti impositivi: profili redditali e tassazione dei *capital gains*. – 2.2. *Inbound Investments* realizzati da contribuenti *residenti* mediante l’impiego di veicoli societari *esteri*.

1. “*Outbound Real Estate Investments*” [gli investimenti in immobili *esteri* da parte di soggetti *residenti*]

La fattispecie degli investimenti immobiliari all’*estero* effettuati da soggetti *residenti* in Italia genera una casistica variegata, con riflessi tributari in riferimento ai redditi percepiti ovvero maturati, alle *plusvalenze* realizzate ed ai gravami patrimoniali imposti, sicché se ne impone nel proseguo una trattazione specifica e separata.

1.1. Profili Redditali

Con riguardo al versante reddituale degli investimenti immobiliari effettuati all’*estero* da parte di contribuenti *residenti* in Italia, appare anzitutto necessario premettere che, a norma dell’art. 3 del Tuir, l’*Imposta sul Reddito* “*si applica sul reddito complessivo del soggetto, formato per i residenti da tutti i redditi posseduti al netto degli oneri*

deducibili indicati nell'art. 10 e per i non residenti soltanto da quelli prodotti nel territorio dello Stato". Ciò significa che nei confronti dei soggetti residenti la tassazione dei redditi avviene secondo il già menzionato principio della "world wide taxation". Per cui si tassano tutti i redditi posseduti ovunque prodotti, ivi inclusi quelli prodotti da immobili siti all'estero, benchè ai fini della relativa imposizione occorra poi distinguere a seconda del fatto che il *taxpayer* residente detenga o meno tali beni in regime d'impresa.

Difatti, ove l'immobile estero sia detenuto *direttamente* da persone fisiche non operanti in regime d'impresa, l'eventuale reddito da esso ritraibile va qualificato come "*reddito diverso*" ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. f), del Tuir¹, mentre il relativo criterio di determinazione dell'imponibile è fissato dall'art. 70, co. 2, del Tuir, stante il cui tenore: "*I redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero ... I redditi dei fabbricati non soggetti ad imposte sui redditi nello Stato estero concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo di imposta, ridotto del 15 per cento a titolo di deduzione forfettaria delle spese*". Tale norma deve essere interpretata nel senso che:

a) se l'immobile è tenuto a disposizione (sì che da esso non si percepisce alcun reddito):

i. e nello Stato estero in cui è ubicato non è assoggettabile ad imposizione, il medesimo non sarà assoggettato a tassazione neanche in Italia;

ii. e nello Stato estero è tassabile mediante applicazione di tariffe d'estimo o in base a criteri simili, esso concorrerà al reddito imponibile del contribuente italiano secondo la valutazione effettuata nello Stato estero, ridotto delle spese eventualmente ivi riconosciute (deve trattarsi di spese strettamente inerenti l'immobile e non di deduzioni di carattere generale), mentre non sarà ammessa la deduzione forfettaria del 15 per cento;

¹ L'art. 67, co. 1, lett. f), del Tuir dispone che: "*Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: ... f) i redditi di beni immobili situati all'estero*".

b) differentemente, se l'immobile risulta locato:

iii. e nel Paese estero il reddito derivante da tale locazione non è imponibile, occorrerà dichiarare in Italia l'ammontare del canone di locazione percepito ridotto del 15 per cento a titolo di deduzione forfetaria delle spese;

iv. e nel Paese estero il reddito ritratto dalla locazione è soggetto ad imposta, bisognerà indicare nella dichiarazione italiana l'ammontare netto dichiarato in detto Stato estero (al netto, cioè, solo delle spese strettamente inerenti eventualmente ivi riconosciute), nonchè spetterà il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero in luogo dell'abbattimento forfetario del 15%.²

Diverso ancora è il regime impositivo da ottemperarsi laddove i beni immobili siti all'estero siano detenuti da contribuenti residenti operanti in regime d'impresa, con un'ulteriore distinzione a seconda che i beni immobili interessati vadano ricompresi tra gli “*immobili strumentali*” ovvero tra gli “*immobili-patrimonio*”, talché:

a) se trattasi di “*immobili strumentali*”³, questi risultano essere imponibili in maniera analoga a quanto accade per quelli nazionali, sicché ove sfitti non produrranno ricavo alcuno, mentre laddove siano locati verranno tassati per competenza sui canoni. Per l'effetto, sono deducibili i costi ad essi inerenti e se soggetti ad imposizione nello Stato estero sarà possibile usufruire in Italia dell'eventuale credito d'imposta⁴;

² Si segnala l'interpretazione proposta in materia dalla DRE Lombardia con la Ris. del 15.2.2010, secondo la quale la casistica in cui “*l'ammontare netto dichiarato nello Stato estero*” risulti di gran lunga inferiore rispetto al canone di locazione percepito e, addirittura, venga azzerato per effetto del godimento di deduzioni dal reddito, non andrebbe ricondotta nella casistica di cui sopra *sub b).iii* [per il fatto cioè che un'imposta all'estero non sia stata materialmente pagata], bensì nel caso *sub b).iv*, in quanto “*si deve, comunque, affermare che in tale Stato il reddito dell'immobile è soggetto a imposizione sul reddito*”, ancorché poi – ovviamente – non competerà alcun credito d'imposta.

³ A norma dell'art. 43, co. 2, del Tuir: “*Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto dall'art. 77, comma 1 ...*”

⁴ In riferimento alla nozione di “*credito per le imposte pagate all'estero*”, va det-

b) in presenza di “*immobili-patrimonio*”, ossia non costituenti beni strumentali né beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività imprenditoriale (c.d. “*beni merce*”), essi concorrono a formare il reddito d'impresa secondo la previsione di cui all'art. 70, co. 2, del Tuir; dunque, con criteri analoghi a quelli – anzi visti – dettati per l'eventualità in cui l'immobile sito all'estero sia posseduto da privati persone fisiche operanti al di fuori del regime d'impresa.

Per chiudere, è utile notare come l'art. 6 del Modello OCSE non contenga una disposizione di maggior favore, per quanto concerne la tassazione degli immobili posseduti all'estero da soggetti residenti, rispetto al complesso della normativa domestica sin qui vista.⁵ In specie, è vero sì che il primo Paragrafo della disposizione OCSE in commento accorda il diritto a tassare al Paese della fonte, ossia al Paese in cui l'immobile è situato; ma il mancato impiego dell'avverbio «soltanto» ha indotto a “preservare” la potestà impositiva anche a favore del Paese di residenza del soggetto detentore dell'immobile. Soluzione, questa, manifestata dall'Amministrazione italiana nella Ris. del 31.10.2008, n. 412, con la quale ha avallato la tesi secondo cui laddove una norma di una Convenzione stipulata tra l'Italia ed uno Stato Terzo, riproponendo la versione di cui al citato art. 6 del modello OCSE, preveda che “*i redditi che un residente di uno Stato contraente ritrae da beni*

to – in linea generale – che quest'ultimo spetta “*fino alla concorrenza della quota d'imposta corrispondente al rapporto tra i redditi prodotti all'estero ed il reddito complessivo al netto delle perdite di precedenti periodi d'imposta ammesse in diminuzione. I redditi si considerano prodotti all'estero sulla base di criteri reciproci a quelli previsti dall'art. 23 per individuare quelli prodotti nel territorio dello Stato.*” [art. 165, co. 1 e 2, del Tuir].

⁵ I Paragrafi 1, 3 e 4 di cui all'art. 6 del Modello OCSE statuiscono rispettivamente che: 1. *Income derived by a resident of a Contracting State from immovable property (including income from agriculture or forestry) situated in the other Contracting State may be taxed in that other State.* 3. *The provisions of paragraph 1 shall apply to income derived from the direct use, letting, or use in any other form of immovable property.* 4. *The provisions of paragraphs 1 and 3 shall also apply to the income from immovable property of an enterprise*. Come si vede, il Paragrafo 3 specifica che la norma trova applicazione non solo in relazione ai redditi da locazione ma, altresì, ai redditi che derivano dalla utilizzazione diretta (si pensi, a titolo di esempio, all'eventualità del reddito determinato sulla base della rendita catastale in ipotesi di immobili sfitti). Mentre il Paragrafo 4 ne estende l'operatività anche al reddito ritraibile da immobili detenuti da società.

immobili situati nell'altro Stato contraente sono imponibili in detto altro Stato”, essa andrà letta nel senso che “... nell'attribuire allo Stato della fonte il potere di tassare i redditi derivanti da immobili ivi ubicati, non esclude la potestà impositiva (concorrente) dello Stato di residenza del percettore degli stessi”.⁶ Ovviamente, sempre ricordando – secondo quanto analizzato sopra – che al ricorrere della doppia imposizione l'Italia tende comunque a concedere la sgravio del credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero secondo il combinato disposto di cui agli artt. 23 e 165 del Tuir.

1.2. La tassazione delle plusvalenze da cessione immobiliare

La valenza del più volte ricordato postulato della “*world wide taxation*” determina, come logico riflesso, la circostanza che i soggetti *residenti* nel territorio dello Stato non siano esenti, in linea generale, da conseguenze impositive in relazione alle cessioni di immobili da loro detenuti in Stati esteri.

Nondimeno, il regime applicabile alle plusvalenze che emergono da tali cessioni – intese come cessioni *dirette* di assets immobiliari – varia notevolmente a seconda della natura del *taxpayer* che realizza il presupposto d'imposta, giacché:

- se gli immobili sono posseduti da *persone fisiche residenti, al di fuori* dell'ambito dell'attività imprenditoriale eventualmente esercitata, i *capital gains* derivanti dalla cessione a titolo oneroso degli immobili rientrano tra i “*redditi diversi*”, specie in ragione dell'art. 67, co. 1, lett. b), del Tuir, il quale richiama “*le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni⁷, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte*

⁶ Trattasi di una interpretazione destinata ad applicarsi, ad esempio, all'art. 6 della Convenzione tra Italia e Francia (Convenzione tra Italia e Francia per evitare le doppie imposizioni sul reddito e sul patrimonio, del 5 ottobre 1989) e all'art. 6 della Convenzione tra Italia e Regno Unito (Convenzione tra il Governo della Repubblica Italiana ed il Governo del Regno Unito di Gran Bretagna e d'Irlanda del Nord per evitare le doppie imposizioni e prevenire le evasioni fiscali in materia di imposte sul reddito, del 21 ottobre 1988).

⁷ Quale termine “finale” per il computo del quinquennio rileva la data in cui viene ceduto l'immobile (come risultante da atto notarile), *ergo* a prescindere dal momento in cui avviene il pagamento del corrispettivo.

del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari ...".⁸

Del resto, tale norma non limita la previsione di imponibilità al solo caso di immobile situato in Italia, cosicché finanche la cessione di immobili situati all'estero è atto idoneo a far emergere plusvalenze tassabili in capo al possessore residente. Ciò significa che si genera una plusvalenza imponibile, destinata a concorrere *integralmente* alla formazione della base imponibile Irpef, se la cessione avviene a titolo oneroso ed entro cinque anni dalla costruzione ovvero acquisto dell'immobile⁹;

– se gli immobili sono detenuti da *enti societari residenti*, la vendita immobiliare produce una plusvalenza integralmente tassabile.

A sua volta, questo comporta che laddove l'ente societario si configuri come "di persone" (società in nome collettivo o in accomandita semplice) ovvero di tipo "semplice", l'imputazione del *capital gain*

⁸ Si segnala come la "cessione a titolo oneroso" ricorra, *in primis*, allorché la proprietà dell'immobile venga trasferita a terzi tramite un contratto di compravendita; ma essa si configura anche in altre situazioni, ad esempio qualora l'immobile venga trasferito a terzi per il tramite del suo conferimento in società od enti.

⁹ Si fa presente come con l'art. 1, co. 496 della L. n. 266/2005 sia stata però introdotta una modalità di tassazione delle plusvalenze immobiliari *opzionale ed alternativa* rispetto a quella ordinaria di cui sopra, disponendosi infatti che: "*In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, co. 1, lett. b), del Tuir sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20 per cento. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente ...*". Tra l'altro, con Ris. n. 143/E del 2007 il Fisco ha chiarito che, ancorché l'atto di cessione riguardi un immobile sito all'estero, sarà comunque possibile optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva purché esso sia stipulato per mezzo di un notaio italiano (viceversa, "*nell'ipotesi in cui l'atto di trasferimento sia formato all'estero, il contribuente italiano non potrà usufruire dell'imposta sostitutiva, in considerazione del fatto che in tal caso la cessione è realizzata senza l'intervento del notaio italiano, ... indispensabile per l'applicazione della norma*"). Si rammenta però che ove il contribuente, ricorrendone i presupposti, opti per la tassazione della plusvalenza attraverso l'applicazione dell'imposta sostitutiva, resterà esclusa la spettanza del credito, *ex art. 165 del Tuir*, per l'eventuale imposta corrisposta all'estero.

“rifluirà” per trasparenza sui soci *ex art. 5 del Tuir*.¹⁰ Viceversa, ove l’ente interessato sia una società di capitali, il *capital gain* concorrerà integralmente alla tassazione ordinaria ai fini Ires ai sensi dell’art. 86, co. 1, del Tuir.

Come si vede, col limitato riferimento al regime impositivo dei *capital gains* percepibili da un soggetto residente sui suoi investimenti immobiliari esteri, bisognerà allora tener conto del fatto che sembrerebbe convenire – sotto il profilo domestico – assumerne la detenzione direttamente anziché per il tramite di un veicolo societario anch’esso residente, poiché:

- i.* l’impiego di una società di capitali al solo fine della gestione immobiliare conduce – nella sostanza – a tassare il ricavato della vendita immobiliare due volte: la prima, quando essa concorre interamente alla determinazione della base imponibile Ires; la seconda, allorché l’utile – al netto dell’Ires già pagata – venga distribuito al socio persona fisica previa applicazione della ritenuta a titolo d’imposta allo stato pari al 26%;¹¹
- ii.* trattandosi per la persona fisica di un “reddito diverso”, per effetto della regola di cui all’art. 67, co. 1, lett. b), del Tuir, non vi sarà in Italia alcuna plusvalenza tassabile se l’immobile (anche quello sito all’estero) sia trasferito dopo un periodo di detenzione quinquennale; mentre per la società commerciale – configurandosi sempre un reddito d’impresa – la plusvalenza derivante dalla sua alienazione risulterà tassabile in Italia anche dopo cinque anni.

Situazione, quella *sub ii)*, da vagliare attentamente ogni volta, tenuto altresì conto del fatto che l’art. 13, par. 1, del Modello OCSE prevede che: “*Gains derived by a resident of a Contracting State from the alienation of immovable property referred to in Article 6 and situated in the other Contracting State may be taxed in that other State*”.

In pratica, consentendo così la tassazione congiunta e concorrente di ambo gli Stati interessati, ossia – nel caso qui prospettato – quel-

¹⁰ Si ricorda che i redditi o le perdite delle società di persone (e assimilate) sono imputati a ciascun socio, indipendentemente dalla percezione, proporzionalmente alla sua quota di partecipazione agli utili.

¹¹ Secondo quanto analizzato nella Parte Prima, Capitolo I°, Par. 3.5. dedicato ai Trust, ciò accade oggi indipendentemente dalla circostanza che la partecipazione posseduta si configuri o meno come qualificata.

lo italiano di residenza dell'alienante e quello estero della fonte di ubicazione dell'immobile ceduto; e ferma la concessione sul versante italiano, purché ne sussistano i presupposti, del credito d'imposta di cui all'art. 165 del Tuir.

Si tratta di un aspetto da non sottovalutare, dal momento che è vero che nell'ipotesi *sub ii)* la persona fisica residente che realizza la plusvalenza *post* quinquennio non genera alcun presupposto d'imposta in sede domestica, ma è parimenti vero che proprio per questo motivo essa non potrà scomputare nella dichiarazione italiana le eventuali imposte pagate all'estero sulla medesima cessione immobiliare. Ciò sarà invece possibile, con attribuzione del credito per l'imposta estera, per quella società residente per la quale la plusvalenza immobiliare sia risultata tassabile in Italia.

1.2.1. La tassazione delle plusvalenze da cessione di partecipazioni in società immobiliari

Una soluzione alternativa rispetto a quella vista nel Paragrafo che precede [di trasferire *direttamente* l'immobile *estero* quale bene in sé, ancorché l'alienante sia un veicolo giuridico], consiste nel lasciare sempre tale *asset* all'interno del patrimonio di una società (il cui capitale sia detenuto da soci-persone fisiche residenti), ma nel cedere poi tutto o parte del detto capitale sociale anziché l'*asset* medesimo, di modo da realizzare una plusvalenza da partecipazione in luogo di una plusvalenza da vendita di un cespite immobiliare.

Per il socio-persone fisiche residente la produzione (a partire dal 1° gennaio 2019) di un simile *capital gain*, secondo quanto già analizzato nella Parte Seconda, Par. 4.2, del presente lavoro, è suscettibile di generare l'applicazione di un'imposta sostitutiva con aliquota pari al 26% a prescindere dalla natura qualificata o meno della partecipazione ceduta.

In ambito convenzionale, l'imposta italiana andrà però coordinata con le norme contenute nei Trattati bilaterali contro la doppia imposizione stipulati dall'Italia con i Paesi Terzi, specie alla luce delle recenti modifiche apportate per il tramite della c.d. "*Multilateral Convention to Implement Tax Treaty Related Measures to Prevent Base Erosion and Profit Shifting*" (per brevità, "*Convenzione Multilaterale*").¹²

¹² Bene è stato evidenziato in dottrina che: "*la nuova Convenzione Multilaterale*

In questo contesto, lo Stato italiano ha così scelto di optare per il recepimento del Paragrafo 4 dell'art. 9 della Convenzione Multilaterale, il quale – sotto *condizione di reciprocità* (ossia, ammesso che ogni singola Giurisdizione estera, il cui Trattato bilaterale concluso con l'Italia sia da modificarsi, abbia manifestato la volontà di opzionare la medesima previsione) – permette di modificare i propri Trattati [*Covered Tax Agreements*] incorporandovi la nuova versione dell'art. 13, Paragrafo 4, del Modello OCSE, secondo il cui tenore è oggi previsto che: *“gli utili ricavati da un residente di una Giurisdizione Contraente dall'alienazione di azioni o partecipazioni comparabili, quali le partecipazioni in una società di persone (partnership) o in un trust, sono imponibili nell'altra Giurisdizione Contraente se, in qualsiasi momento nel corso dei 365 giorni che precedono l'alienazione, tali azioni o partecipazioni comparabili hanno derivato oltre il 50 per cento del loro valore direttamente o indirettamente da beni immobili (real property) situati in detta altra Giurisdizione Contraente”*.¹³

Ne segue che in presenza di immobili esteri ubicati in Paesi che hanno aderito alla Convenzione Multilaterale *ed* optato per l'applicazione del Paragrafo 4 del suo art. 9¹⁴ ovvero di immobili siti in Stati

(MLI) ..., sottoscritta lo scorso 7 giugno 2017 da circa 70 Stati, tra cui l'Italia, permette a ciascun Paese di trasporre, in maniera rapida, coordinata e coerente, i risultati del progetto BEPS direttamente all'interno dei propri Trattati fiscali ..., senza la necessità di rinegoziare bilateralmente gli accordi esistenti per evitare la doppia imposizione sui redditi. ... Il MLI si limita a modificare l'applicazione delle norme contenute nei Covered Tax Agreements [gli Accordi fiscali per evitare la doppia imposizione in materia di imposte sul reddito] ... Inoltre, affinché una Convenzione contro le doppie imposizioni rientri nell'ambito di applicazione del MLI, è necessario che essa sia stata espressamente indicata da entrambi gli Stati. Così, se l'Italia indica una Convenzione bilaterale in essere con un altro Stato e quest'ultimo non fa altrettanto, tale Convenzione non rientra fra quelle modificabili dal MLI”. Così F. NOBILI, A. ZULLO, “Convenzione multilaterale OCSE: utili da partecipazioni in società immobiliari”, *Fiscaltà & Commercio Internazionale*, n. 2/2018, 18.

¹³ Si ricorda che per ogni Paese firmatario che ratifica, accetta o approva la Convenzione Multilaterale dopo il deposito del quinto strumento di ratifica, essa entra in vigore all'inizio del quarto mese successivo a quello di deposito della ratifica, accettazione o approvazione. Nel marzo 2018, a seguito del deposito dello strumento di ratifica da parte della Slovenia, tale Convenzione Multilaterale è entrata ufficialmente in vigore, dopo che vi avevano già proceduto altri quattro Stati: l'Austria, l'Isola di Man, Jersey e la Polonia.

¹⁴ Vi rientrano Stati quali: Francia, Germania, Russia, Israele e India.

che vi hanno aderito senza opzionare però il detto Paragrafo 4 ma il cui Trattato bilaterale con l'Italia ne contiene comunque una previsione del tutto analoga¹⁵, la qualifica del *capital gain* come plusvalenza da partecipazione in società immobiliare [*rectius*, in società il cui valore deriva per *oltre il 50 per cento ... direttamente o indirettamente da real property*] consentirà di affermare la “concorrenza” della potestà impositiva del Paese estero della fonte (in cui si trovano gli immobili) con quella dello Stato italiano quale Paese di residenza dell'alienante. Stando così le cose, il socio-persona fisica residente domestico potrà ricorrere, *ex art.* 165 del Tuir, all'eventuale credito per l'imposta estera ove intenda mitigare l'effetto della conseguente doppia tassazione che ne potrebbe derivare.¹⁶

Viceversa, nelle ipotesi – perciò da vagliarsi volta per volta – in cui la plusvalenza da partecipazione emerge dalla cessione del capitale di un veicolo societario i cui beni siano ubicati in Paesi che, oltre a non aver sottoscritto la Convenzione Multilaterale, abbiano pure stipulato con l'Italia *Covered Tax Agreements* del tutto privi di una regola anche solo simile ovvero riferibile all'art. 13, Paragrafo 4, del Modello OCSE, potrà continuare a trovare applicazione la clausola residuale fissata dal successivo Paragrafo 5, secondo la quale: “*Gains from the alienation of any property, other than that referred to in paragraphs 1, 2, 3 and 4, shall be taxable only in the Contracting State of which the alienator is a resident.*”

In quest'ultimo caso, allora, in cui la regola è quella di ancorare la tassazione unicamente allo Stato di residenza dell'alienante, il socio-persona fisica residente che abbia impiegato uno “schermo societario” per dismettere l'immobile estero potrà scontare l'imposizione esclusivamente in Italia.

1.3. L'IVIE: l'Imposta sul Valore degli Immobili situati all'Estero

L'art. 19, co. 13, del d.L. n. 201/2011 convertito, con modificazio-

¹⁵ È questo il caso di Hong Kong. Tra gli Stati che, di contro, non hanno affatto aderito alla Convenzione Multilaterale preme segnalare sia gli Stati Uniti d'America che gli Emirati Arabi Uniti.

¹⁶ Dunque, anche per queste plusvalenze sarà possibile beneficiare del credito d'imposta di cui all'art. 165 del Tuir purché le imposte pagate all'estero siano state assolte a titolo definitivo.