

Oggetto: R: ipotecarie e catastali per denuncia di successione di immobile all'estero.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute per le formalità di trascrizione e di voltura; quando queste non sono possibili perché non vi sono beni immobili o gli immobili sono situati all'estero è lapalissiano che esse non sono dovute.

RR

Gentili Colleghi,

devo predisporre una denuncia di successione di un cittadino italiano (non residente all'estero) proprietario di un immobile all'Estero (regolarmente denunciato al fisco italiano), il cui stato non ha stipulato con l'Italia alcuna convenzione per evitare le doppie imposizioni in materia di imposta di successione.

La denuncia di successione all'estero è già stata presentata e sono già state pagate le relative imposte di successione che verranno detratte, fino a decorrenza della parte di imposta di successione (italiana) proporzionale al valore del bene stesso (art. 26, primo comma, lett b) del D.Lgs. 346).

In quello stato NON esistono le (nostre) imposte ipotecarie e catastali nemmeno in forma equipollente. Le suddette imposte (italiane) sono finalizzate alla voltura catastale ed alla trascrizione, ma queste formalità non verranno MAI eseguite in quanto l'immobile ricade all'estero.

In particolare l'ufficio che corrisponde al "nostro" catasto è un ufficio privato (non aperto al pubblico), che risponde solamente al Notaio del luogo.

L' Agenzia delle Entrate competente mi conferma che non faranno né la voltura (ovvio) né la trascrizione, ma non sa fornirmi lumi in merito all'eventuale esenzione delle imposte catastali e ipotecarie. Io, d'altro canto, non ho trovato (ancora) nulla in merito.

Devo versarle?

Devo versarle in misura fissa?

Non devo versarle?

C'è qualcuno che ha già avuto esperienze in merito?

Ringrazio anticipatamente chi vorrà aiutarmi a risolvere questo problema, sul quale mi sto avvitando.

.

L'art. 2 del T.U., al primo comma, prevede che l'imposta sia dovuta in relazione a **tutti i beni ed i diritti trasferiti mortis causa, ovunque risultino situati, nell'ipotesi in cui il de cuius sia residente in Italia** al momento dell'apertura della successione

Sono esclusi dalla imposta di successione i trasferimenti di beni esistenti all'estero appartenenti a soggetto che al momento dell'apertura della successione era residente all'estero (in questo caso l'imposta si applica limitatamente ai trasferimenti di beni esistenti in Italia)

Sulla base dei precedenti criteri appare evidente come, potenzialmente, fenomeni di **doppia imposizione** possano facilmente manifestarsi, ad esempio:

☐ il sig. Rossi, cittadino italiano, residente in Italia e fiscalmente domiciliato in Italia, è titolare, inter alia, di un bene immobile localizzato in altro Stato;

- gli eredi del sig. Rossi, al momento dell'apertura della successione del predetto, saranno tenuti a versare in detto altro Stato le imposte calcolate sul bene ivi esistente in quanto è parimenti espresso il principio della *lex rei sitae*;
- in Italia le imposte andranno calcolate su tutti i beni del sig. Rossi, principio dell'imposizione globale, e quindi anche sul bene immobile localizzato all'estero (originandosi dunque una doppia imposizione).

Determinata la base imponibile e verificata l'esistenza di un margine di imponibilità sul valore eccedente le eventuali franchigie, i problemi di doppia imposizione potranno essere risolti o sulla base dell'art. 26 del T.U., ovvero sulla base delle apposite Convenzioni internazionali stipulate dalla Repubblica Italiana per evitare le doppie imposizioni e prevenire le evasioni fiscali in materia di imposte sulle successioni e donazioni.

Il credito d'imposta

L'art. 26, primo comma, lett. b) del T.U., prevede la detrazione delle imposte pagate ad uno Stato estero, in dipendenza della stessa successione ed in relazione a beni esistenti in tale Stato, fino a concorrenza della parte dell'imposta di successione proporzionale al valore dei beni stessi.

Il meccanismo della detrazione è previsto in Italia a livello di legislazione interna ed è applicato in mancanza di apposita convenzione internazionale contro le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni, esclusivamente nel caso in cui il beneficiario venga tassato in Italia sulla base del principio dell'imposizione globale.

In altri termini, laddove manchi un'apposita convenzione internazionale il legislatore italiano ha istituito uno specifico meccanismo di credito d'imposta per evitare che i beni situati all'estero siano assoggettati ad una doppia imposizione, nell'ipotesi in cui il de cuius risulti residente in Italia al momento dell'apertura della successione.

Si deve allora concludere nel senso che:

- a) in mancanza di apposita convenzione;
- b) nonostante il credito di imposta, previsto dalla legislazione italiana;

La doppia imposizione appare comunque inevitabile laddove lo Stato estero preveda l'imponibilità anche in relazione a beni situati in Italia.