

GRUNDSTEUER E IVIE

LA RIFORMA DELL'IMPOSTA FONDIARIA IN GERMANIA E GLI EFFETTI SULL'IMPOSTA ITALIANA SUGLI IMMOBILI ALL'ESTERO.

In breve

Nel corso del 2022 si procederà in Germania a una rivalutazione dei valori catastali di tutti gli immobili situati sul territorio tedesco. La rivalutazione è prevista ai fini della applicazione dell'imposta fondiaria locale (Grundsteuer). Tuttavia i nuovi valori rilevano anche ai fini dell'applicazione dell'imposta IVIE in Italia per chi possiede immobili in Germania.

La procedura di revisione dei valori catastali deve essere avviata dai singoli proprietari, che sono tenuti a inviare i documenti all'ufficio delle finanze tedesco entro ottobre 2022.

Lo Studio è a disposizione per fornire il supporto legale e fiscale, anche per la predisposizione e l'invio della dichiarazione al Finanzamt competente.

La Grundsteuer

La Grundsteuer (GrSt) è un'imposta tedesca che riguarda la proprietà di terreni e di immobili (case, condomini, ecc.) ed è regolata dalla legge sull'imposta sulla proprietà (Grundsteuergesetz) e, per quanto riguarda la determinazione dei valori imponibili, dalla Bewertungsgesetz. Soggetti passivi sono i proprietari degli immobili.

La Grundsteuer è un'imposta locale (comunale) e viene quindi accertata e riscossa dall'ufficio delle imposte nel cui distretto si trova la proprietà.

La determinazione dell'imposta avviene in tre fasi:

- 1) determinazione del valore base (EW - Einheitswert);

- 2) determinazione del valore fiscale (Steuermessbetrag) = Valore base x coefficiente di valutazione fiscale (Steuermesszahl);
- 3) determinazione dell'imposta da pagare = valore fiscale x coefficiente di valutazione (Hebesatz), che è stabilito a livello comunale.

Il valore base (Einheitswert) è determinato dall'ufficio delle imposte. La comunicazione di accertamento di tale valore costituisce la base per la determinazione dell'importo dell'imposta sulla proprietà.

La riforma della Grundsteuer

La riforma della disciplina dell'imposta sulla proprietà trae origine da una sentenza della Corte Costituzionale tedesca, che ha dichiarato incostituzionale una parte della regolamentazione in vigore. A seguito di tale decisione, il legislatore è intervenuto con una legge di riforma, che prevede una modifica in due fasi temporali: inizialmente si procede alla revisione dei valori catastali (2022) e successivamente all'applicazione di tali nuovi valori ai fini del calcolo dell'imposta (2025).

La legge di riforma stabilisce infatti che tutti gli immobili in tutta la Germania devono essere rivalutati ai fini dell'applicazione della Grundsteuer sulla base dei valori esistenti al 1° gennaio 2022. Tali valori, tuttavia, sostituiranno il valore base nell'applicazione della Grundsteuer solamente a partire dal 2025. Fino a tutto il 2024 continuerà applicarsi l'imposta sulla base dei valori precedenti. Nel 2025 si passerà poi in maniera definitiva al regime nuovo, sulla base dei valori rideterminati al 1° gennaio 2022.

Il valore catastale sarà oggetto di revisione dopo altri sette anni.

La procedura in tre fasi per determinare l'imposta sulla proprietà resta invariata

La procedura di rideterminazione dei valori catastali

I proprietari devono presentare una dichiarazione per la determinazione del valore dell'imposta di proprietà per ogni immobile - sia esso occupato dal proprietario o affittato - alla data del 1° gennaio 2022.

L'invito ufficiale a presentare le dichiarazioni sarà fatta a marzo 2022 tramite annuncio pubblico (comunicati stampa, internet, ecc.), non saranno quindi inviati inviti individuali ai contribuenti.

La dichiarazione potrà essere presentata a partire da luglio 2022 in via telematica e devono pervenire entro il 31.10.2022.

Dopo aver ricevuto la dichiarazione, l'ufficio delle imposte determina il valore catastale dell'immobile a partire dal 01.01.2022 tramite avviso. Questo valore sarà poi utilizzato per calcolare l'imposta sulla proprietà per la prima volta dal 2025.

L'imposta italiana sugli immobili all'estero (IVIE)

Il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 ha istituito l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE).

L'IVIE è dovuta sul valore degli immobili situati all'estero detenuti a titolo di proprietà di altro diritto reale dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso essi siano destinati.

Sono inclusi nell'ambito di applicazione della norma anche gli immobili che sono stati oggetto di operazioni di emersione nell'ambito del cosiddetto "scudo fiscale" - sia mediante la procedura della regolarizzazione sia del rimpatrio giuridico.

L'imposta annuale è dovuta nella misura dello 0,76%, in proporzione sia alla quota di titolarità del diritto di proprietà altro diritto reale, sia ai mesi dell'anno nei quali si è protrato tale diritto.

Sono soggetti passivi dell'imposta:

- a) il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività di impresa o di lavoro autonomo; il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi (e non il titolare della nuda proprietà;
- b) il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- c) il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Ai fini dell'individuazione dei diritti reali che attribuiscono ai loro titolari l'obbligo passivo dell'imposta, si deve fare riferimento agli analoghi istituti previsti negli ordinamenti esteri in cui l'immobile è ubicato.

Se gli immobili sono detenuti in comunione l'imposta è dovuta da ciascun soggetto partecipante alla comunione con riferimento al valore relativo alla propria quota.

L'imposta trova applicazione nel caso in cui gli immobili siano detenuti direttamente dai soggetti sopra elencati o siano detenuti per il tramite una società fiduciaria nonché nei casi in cui detti beni siano formalmente intestati ad entità giuridiche (ad esempio società fondazioni, o trust) che agiscono quali persone interposte mentre l'effettiva disponibilità degli immobili è da attribuire a persone fisiche residenti.

La base imponibile IVIE per gli immobili situati in Germania

Per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo (SEE) che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore da utilizzare al fine della determinazione dell'imposta è prioritariamente quello catastale, come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura reddituale o patrimoniale ovvero di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili, anche se gli immobili sono pervenuti per successione o donazione.

Nel caso in cui ad uno stesso immobile siano attribuibili diversi valori catastali ai fini delle imposte reddituali e delle imposte patrimoniali, deve essere preso in considerazione il valore catastale utilizzabile ai fini delle imposte patrimoniali, comprese quelle di competenza di enti locali e territoriali.

Per gli immobili in Germania si assume il valore catastale, intendendosi per tale il valore dell'immobile preso a base per la determinazione della Grundsteuer, come previsto anche nella Tabella 1 allegata alla Circolare n. 28/E del 5 giugno 2012 dell'Agenzia delle Entrate.

Solo in mancanza del valore catastale come sopra definito, si deve fare riferimento al costo risultante dall'atto di acquisto e, in assenza, al valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Cosa cambia per i contribuenti residenti in Italia

Alla luce della riforma della Grundsteuer, a far data dal 1° gennaio 2022 i valori catastali degli immobili situati sul territorio tedesco sono rideterminati alla medesima data.

Sebbene tali valori verranno utilizzati ai fini della applicazione della Grundsteuer tedesca solo a far data dal 2025, i nuovi valori verranno accertati e certificati dall'ufficio delle finanze tedesco già nel 2022 e per l'anno in corso.

È quindi aperto il tema della considerazione dei nuovi valori catastali ai fini del calcolo dell'imposta italiana (IVIE) che, come detto in precedenza, prende a riferimento il valore catastale "come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato". E ciò presumibilmente già con riferimento alla dichiarazione da presentare in Italia nel 2023.

Il nostro Studio si trova in Berlino e fornisce consulenza legale e fiscale con riferimento al diritto tedesco.

Siamo disponibili a fornire consulenza legale e fiscale ai fini della predisposizione e della comunicazione delle dichiarazioni relative ai nuovi valori catastali per i proprietari di immobili in Germania.

Assistiamo clienti che operano o intendono operare sul mercato tedesco per la realizzazione di progetti e operazioni commerciali. Forniamo consulenza in merito alla costituzione di società e della gestione delle questioni di governance societaria, della predisposizione di contratti commerciali. Assistiamo i clienti nella realizzazione di iniziative di investimento con particolare riferimento al settore immobiliare e nella gestione delle questioni normative e fiscali ad esse connesse. Assistiamo i clienti nella gestione di proprietà immobiliari in Germania, in particolare operazioni di compravendita e rapporti di locazione.

Attraverso una rete di collaborazioni professionali a Berlino e in Germania possiamo fornire supporto per tutte le attività relative alla costituzione e all'avvio di imprese, alla loro gestione contabile e fiscale, all'esecuzione delle pratiche burocratiche.

AGNELLI | STUDIO LEGALE | KANZLEI

Wöhlertstr. 18

10115 Berlin

www.avvocatoagnelli.eu

info@avvocatoagnelli.eu

Copyright 2022 / Agnelli | Studio legale | Kanzlei