

di Niccolò Figundio

# Considerazioni in tema di acquisti immobiliari in Italia da parte di persone residenti in Svizzera

77

come torre ferma, che non crolla  
(Dante Alighieri, *Purg.*, C. V, v. 14)

**N**ell'attuale congiuntura economica, caratterizzata da elevata incertezza e da tassi d'interesse minimi, l'investimento immobiliare ha ritrovato una notevole attrattività. In questo quadro, il grande sviluppo vissuto negli ultimi anni dal mercato immobiliare italiano – con l'emergere o il riconfermarsi di alcuni distretti di eccellenza, quali ad esempio il Lago di Como, il Salento o la sempre apprezzata Toscana – costituisce un motivo di particolare richiamo per gli investitori esteri. È dunque naturale che l'interesse verso l'acquisto di residenze secondarie in Italia risulti particolarmente marcato nel contesto svizzero, caratterizzato da un costante interscambio umano, economico e culturale con la Penisola. In questo contributo, cercheremo dunque di affrontare, pur som-

marientemente, alcuni aspetti che meritano particolare considerazione con riguardo all'**acquisto di immobili in Italia da parte di persone fisiche domiciliate in Svizzera**.

## 1. La compravendita immobiliare

Nella prassi italiana, l'acquisto di un immobile prevede generalmente tre passaggi: la **proposta d'acquisto**, il contratto preliminare e il contratto definitivo di compravendita. Anzitutto, la proposta d'acquisto è un documento contenente la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un determinato prezzo e, in genere, l'obbligazione al versamento di una somma di denaro a titolo di caparra. La proposta, avendo carattere unilaterale, impegna solo la parte che la sottoscrive (il promissario acquirente), mentre il venditore resta libero di valutare altre offerte. Una volta accettata dal venditore, la proposta di acquisto si converte automaticamente in un **contratto preliminare** (o *compromesso*), il quale obbliga entrambe le parti alla stipula del contratto definitivo di compravendita. Il preliminare non deve essere necessariamente redatto da un notaio italiano, tuttavia, ciò risulta consigliabile al ricorrere di particolari circostanze (quali, ad es., elevati acconti sul prezzo, dubbi sulla solvibilità del venditore): qualora redatto dal notaio, il preliminare potrà anche essere oggetto di



trascrizione nei registri immobiliari, assicurando anche un'utile pubblicità nei confronti dei terzi, ai quali esso risulterà opponibile.

In ultimo, si giunge al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita (o rogito). Mediante esso, avviene il trasferimento della proprietà dell'immobile e, corrispettivamente, il venditore si obbliga a consegnare la cosa - garantendo che la stessa sia immune da vizi, conforme a quanto pattuito e che sul bene non esistano diritti di terzi (c.d. garanzia per evizione) - mentre il compratore si obbliga a pagarne il prezzo. Benché sia sufficiente la forma scritta per perfezionare un contratto di compravendita (cfr. art. 1350 CC italiano), perché esso sia trascritto nei pubblici registri immobiliari è imprescindibile l'intervento del notaio italiano, e dunque la sua redazione nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. In questa sede, il notaio sarà dunque tenuto a svolgere importanti verifiche, necessarie alla buona conclusione del trasferimento (quali verifiche di tipo urbanistico e catastale), ed in generale ad assicurarsi che l'atto risulti valido. In occasione di tali controlli, potrebbero sorgere particolari questioni, che connotano gli acquisti immobiliari effettuati in Italia da soggetti domiciliati in Svizzera.

## 2. Il tema della reciprocità: conseguenze della *Lex Koller* in Italia

Nel caso in cui il soggetto acquirente, domiciliato in Svizzera, sia privo della cittadinanza italiana (o di altro Stato membro dell'UE), ma abbia solo quella elvetica, sorgerà dunque la necessità, per il notaio italiano, di verificare il rispetto della c.d. "**condizione di reciprocità**". Ciò deriva dal principio secondo il quale il cittadino straniero è ammesso, in Italia, a godere dei diritti civili attribuiti al cittadino "*a condizione di reciprocità*". Pertanto, in termini riassuntivi, in Italia il cittadino straniero dispone della capacità giuridica relativa al godimento di un determinato diritto soltanto se nel suo Stato di provenienza un cittadino italiano potrebbe esercitare lo stesso diritto in base all'ordinamento straniero. Senza qui troppo attardarci, si dirà che dal difetto della condizione di reciprocità consegue l'invalidità (secondo parte della dottrina, la *nullità*, secondo altra, l'*inefficacia*) del negozio giuridico concluso dallo straniero in Italia.

La rilevanza del tema nel contesto italo-svizzero discende dall'esistenza, nell'ordinamento elvetico, della

Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, o *Lex Koller*), la quale limita notevolmente gli acquisti immobiliari in Svizzera da parte di stranieri domiciliati all'estero. Per acquistare immobili, le persone all'estero (ossia, per quanto qui interessa, cittadini non svizzeri non domiciliati in Svizzera) necessitano di un'autorizzazione dell'autorità cantonale competente. In particolare, gli acquisti di **secondo case o abitazioni di vacanza** - ai sensi della LAFE e della relativa Ordinanza (OAFE) - possono essere autorizzati solo qualora la superficie netta del fabbricato non superi i 200 mq e la superficie totale del fondo non ecceda i 1'000 mq.

Conseguentemente, secondo le autorità italiane, si considera in particolare verificata la condizione di reciprocità in capo ai cittadini svizzeri limitatamente all'acquisto (anche a titolo di permuta) di abitazioni secondarie, di vacanza ed unità d'abitazione in *appart-hotel* in Italia, con superficie abitabile netta non superiore ai 200 mq; nonché per l'acquisto fondi, di pertinenza di abitazioni secondarie e di vacanza la cui superficie non ecceda i 1'000 mq. Pertanto, qualora un cittadino elvetico, non residente in Italia, intendesse acquistarsi immobili rientranti nei limiti appena menzionati, non incontrerà problemi dal punto di vista della reciprocità.

Bisogna domandarsi, invece, se il cittadino svizzero debba necessariamente rinunciare all'acquisto di un immobile in Italia eccedente tali dimensioni. La risposta è alquanto complessa: se l'acquisto diretto da parte della persona fisica (il cittadino svizzero) è da escludere (salvo rischiare che ne sia poi eccepita l'invalidità), va attentamente considerata la possibilità che si possa procedere all'acquisto attraverso altri strumenti, quali, in particolare, veicoli societari di diritto italiano (ad esempio, una società semplice). Tale ultima possibilità non è, ad oggi, oggetto di interpretazioni univoche, neppure da parte del notariato italiano, e deve essere valutata con un approccio estremamente concreto, rispetto alle specifiche caratteristiche del caso di specie. Visti i limiti del presente contributo, sarà bene accennare ad alcuni aspetti tributari di particolare interesse.

## 3. Profili di diritto tributario italiano

L'acquisto di un immobile in Italia comporta conseguenze tributarie in tale Stato sia ai fini delle imposte dirette che a quelli delle imposte indirette. Iniziando da queste ultime, un trasferimento immobiliare tra soggetti



privati determina, anzitutto, il pagamento dell'**imposta di registro, dell'imposta catastale e dell'imposta ipotecaria**.

Utile segnalare che, sempre qualora la compravendita avvenga tra privati, le imposte – a richiesta dell'acquirente – saranno calcolate, anziché sul corrispettivo pattuito, sul cosiddetto "prezzo valore". Tale importo si determina applicando dei coefficienti alla rendita catastale dell'immobile, e risulta in genere sensibilmente inferiore rispetto al prezzo concordato dalle parti. Inoltre, bisogna segnalare che i **cittadini italiani iscritti all'AIRE** (dunque, anche quelli domiciliati in Svizzera), possono – a talune condizioni, collegate al previo possesso di altri immobili in Italia – fruire dei cosiddetti "benefici prima casa", ottenendo un rilevante sconto sulle imposte dovute al momento dell'acquisto (in particolare, imposta di registro al 2% anziché al 9%). Inoltre,

per costoro, la fruizione dei benefici "prima casa" risulta svincolata dal trasferimento della residenza in Italia.

Dal punto di vista delle imposte dirette in Italia, il mero possesso di un immobile è produttivo di redditi imponibili in tale Stato ai fini dell'**Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche** (IRPEF). Ciò quand'anche il percettore (ossia il proprietario dell'immobile) non sia residente in Italia. Tuttavia, qualora l'immobile sia tenuto a disposizione del proprietario (e non locato a terzi) – come perlopiù avviene nel caso delle case secondarie e di vacanza – il pagamento dell'IRPEF su tali redditi fondiari sarà sostituito dal pagamento annuale dell'**Imposta Municipale Unica** (IMU): tale tributo, che si configura quale imposta di tipo patrimoniale (calcolata, con aliquote variabili su base comunale, sul valore dell'immobile, determinato mediante particolari coefficienti), ha infatti





– salvo casi particolari – un effetto sostitutivo rispetto all'imposta sui redditi.

#### 4. Profili di diritto tributario svizzero

L'ordinamento fiscale svizzero, com'è noto, risulta articolato sui tre livelli federale, cantonale e comunale. Ai fini delle imposte sul reddito e sulla sostanza, il possesso di immobili all'estero è considerato in maniera analoga per tutti e tre i livelli impositivi. In sostanza, nel caso di persone fisiche assoggettate ad imposta in virtù della loro appartenenza personale (ossia, perché aventi il domicilio fiscale o la dimora fiscale in Svizzera), l'assoggettamento ad imposta non si estende ai fondi siti all'estero.

Alla luce di tali principi, un immobile sito in Italia non sarà tassato in capo al suo proprietario né ai fini

dell'imposta federale sul reddito, né ai fini delle imposte cantonali e comunali sul reddito e sulla sostanza. Tuttavia, la titolarità di tale investimento immobiliare non sarà priva di effetti dal punto di vista fiscale svizzero: ciò in base al principio c.d. di "riserva dell'aliquota mondiale". In base ad esso, le persone fisiche sono tassate con l'aliquota corrispondente alla totalità dei loro redditi e della loro sostanza, compresi, dunque, gli elementi non imponibili in Svizzera. Pertanto, i redditi fondiari dell'immobile italiano, così come il suo valore, dovranno essere inseriti nella dichiarazione d'imposta del contribuente in Svizzera, pur ai (soli) fini del calcolo dell'aliquota. Da un punto di vista pratico, in considerazione del disallineamento dei valori catastali italiani con quelli generalmente utilizzati in Svizzera ai fini fiscali (valore locativo e valore di stima), sarà tuttavia necessaria un'opera di adattamento. A tal fine, le prassi cantonali hanno fatto emergere diverse metodologie, generalmente imperniate sui criteri di valorizzazione utilizzati in Italia ai fini della già menzionata IMU<sup>2</sup>.

\*\*\*

In conclusione, l'acquisto di un immobile di vacanza in Italia da parte di una persona domiciliata in Svizzera, pur comportando la necessità di alcune verifiche preliminari e il rispetto di alcuni limiti, non porta con sé rischi di doppia imposizione né, in generale, un trattamento fiscale particolarmente gravoso. Anche sulla scorta di numerose considerazioni di natura extra-legale, un tale acquisto si conferma, dunque, un'ottima opportunità d'investimento.

*figundio@altenburger.ch*

<sup>1</sup> Nello specifico, il Ministero degli Affari Esteri. Cfr. [https://www.esteri.it/mae/it/servizi/stranieri/elenco\\_paesi.html](https://www.esteri.it/mae/it/servizi/stranieri/elenco_paesi.html) (ultima consultazione in data 28.02.2021).

<sup>2</sup> Per il Cantone Ticino, si veda in particolare la sentenza della Camera di Diritto Tributario presso il Tribunale d'Appello resa il 21 dicembre 2017 (incarti nn. 80.2015.225 e 80.2015.226).

