

Saint Jean Cap Ferrat

06.08.2025

Spesso si sente, anche da Colleghi commercialisti, che non c'è un'opzione in materia di IVIE. La norma, parla di priorità ed il dizionario Treccani, bene illustra che, priorità, non significa esclusione.

Quindi per la Francia, a mio parere, dati catastali, in priorità, o prezzo di acquisto.

CIRCOLARE N.28/E del 2012 dell'AE. Estratto.

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**. Come precisato nella circolare 4 dicembre 2001, n. 99/E, relativamente alla nozione di "interposta persona", la questione non può essere risolta in modo generalizzato, essendo direttamente connessa alle caratteristiche e alle modalità organizzative del soggetto interposto.

.....

**1.2.1 Immobili situati in Europa** 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. Pertanto, per gli immobili nei predetti Stati si assume direttamente il valore catastale, intendendosi per tale il valore dell'immobile preso a base per la determinazione di imposte ivi dovute. Non è, invece, utilizzabile, a tal fine, un valore che esprima il reddito medio ordinario dell'immobile, a meno che la legislazione locale non preveda l'applicazione di meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione analoghi a quelli previsti dalla legislazione italiana, idonei a consentire la determinazione del valore catastale dell'immobile. **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. Per evitare disparità di trattamento tra contribuenti che hanno acquisito l'immobile in epoche diverse, qualora la legislazione estera preveda un valore espressivo del reddito medio ordinario e non vi siano meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione analoghi a quelli previsti dalla legislazione italiana, **può essere assunto come base imponibile dell'IVIE il valore dell'immobile che risulta dall'applicazione al predetto reddito medio ordinario dei coefficienti stabiliti ai fini dell'IMU** (cfr. tabella 2 allegata alla presente circolare). In questa ipotesi, il reddito medio ordinario è assunto tenendo conto di eventuali rettifiche previste dalla legislazione locale. E' il caso, ad esempio, degli immobili siti in Francia,

laddove il valore locativo catastale presunto è abbattuto del 50 per cento ai fini dell'applicazione della tax fonciere.

#### Dizionario TRECCANI

**prioritario** agg. [der. di *priorità*, sul modello del fr. *prioritaire*]. – Che ha la priorità, che deve avere la priorità, cioè la precedenza, in quanto più importante, più valido, più significativo, ecc.: *i punti p. di un programma di governo, di un piano economico; scelte (politiche) p.; gli interessi del paese devono essere p. rispetto a ogni altro*. In partic.: *posta p.*, spedizione postale che, grazie al trasporto notturno della corrispondenza, assicura il recapito delle lettere entro un giorno lavorativo rispetto all'invio (cfr. *posta*<sup>1</sup>, n. 3 a). ◆ Avv. **prioritariamente**, non com., con priorità.

Le persone hanno chiesto anche

Come si calcola l'IVIE per un immobile in Francia?

Modalità di calcolo dell'IVIE per la Francia.

L'imposta si calcola moltiplicando il valore di atto per l'aliquota dello 0,76%. Oppure moltiplicando la base imponibile della Taxe Foncière per il coefficiente moltiplicatore dell'IMU italiana 160 e per l'aliquota dello 0,76%.

---

#### CAF ACLI

**BASE IMPONIBILE** – Un dubbio ricorrente col quale non pochi si sono trovati a fare i conti, riguarda la base imponibile su cui calcolare l'importo dovuto. Su questo punto va fatto un distinguo sostanziale. Difatti, normalmente, il valore di riferimento è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto, e in alternativa, qualora il dato non fosse disponibile, dal valore di mercato rilevabile nel luogo in cui si trova l'immobile. C'è poi da considerare l'ipotesi degli immobili non acquistati, bensì direttamente costruiti dai possessori. In quei casi, allora, la base imponibile sarà costituita dal costo complessivo di costruzione. Ora, in deroga a questi principi generali, la regola cambia per gli immobili situati nei Paesi appartenenti all'Unione Europea (UE) e allo Spazio Economico Europeo (SEE), in riferimento ai quali la base imponibile da considerare sarà il valore catastale, oppure, in mancanza di quest'ultimo, il costo d'acquisto o il valore di mercato allo scadere del periodo d'imposta.