



CASA DOLCE CASA: MA NON PER TUTTI GLI EMIGRATI

È notorio che il sogno di ogni emigrato italiano è sempre stato quello di investire i primi risparmi, che riesce a fare (sempre che ci riesca, e non è detto!), nella proprietà di un alloggio in Italia (appartamento o casa) e quasi sempre nel paese dal quale è emigrato. Questo è stato sicuramente un investimento andato a buon fine per quanti sono, poi, riusciti a rimpatriare e tornare a vivere al paese d'origine ancora in età abbastanza giovane da far crescere i figli nell'alloggio che erano riusciti faticosamente ad acquistare.

IL TORMENTO

Al contrario - per quanti, invece, sono invecchiati nel Paese di emigrazione ed hanno abbandonato il sogno di rimpatriare - l'alloggio in Italia, la casa dolce casa (come spesso si dice) sta diventando un vero e proprio tormento. Infatti, invecchiando, ogni anno che passa, è sempre più problematico poter rientrare frequentemente al paese per potersi "godere", anche solo per qualche mese all'anno, il frutto di tanti sacrifici. Ed anche per i figli, diventando adulti, diventa difficile se non impossibile godersela poiché, lavorando, dispongono del tempo libero solo con le ferie. Un tempo libero, quindi, molto limitato per cui, sempre più spesso, decidono di occuparlo andandosene a vedere luoghi nuovi, sia in Italia che in altre parti del mondo. Una scelta, quest'ultima, che diventa poi quella preferita dai figli, quando mettono su famiglia ed i rispettivi coniugi (magari originari di altre regioni italiane o addirittura di diversa etnia), comprensibilmente, hanno tutt'altri desideri che trascorrere le vacanze al paese di origine dei suoceri. Anche perché, quasi sempre, la casa dolce casa in Italia non si trova in ridenti località turistiche o in famose città d'arte, bensì in piccoli borghi della provincia italiana o arroccati in qualche vallata alpina o della dorsale appenninica, spesso, ancora oggi, difficilmente raggiungibili con un mezzo di trasporto pubblico. Così che la proprietà di un alloggio in Italia sta diventando non solo un tormento ma anche un problema poiché, come si è visto, se da un lato perde sempre più attrazione ed importanza per la famiglia allargata, dall'altro questa proprietà è diventata, addirittura, un peso economico insopportabile per molti emigrati della prima generazione che devono vivere della sola pensione. Vediamo perché.

IL PROBLEMA

Innanzitutto, per esempio in Svizzera, solo da pochi anni, da parte della stragrande maggioranza degli emigrati italiani proprietari di un bene immobile in Italia - grazie anche agli appelli lanciati dalla **UIM** e dal **patronato ITAL UIL** - si è "scoperto" che fin dall'ormai lontano 1976 (entrata in vigore della **Convenzione italo-svizzera per evitare le doppie imposizioni fiscali**) questa proprietà andava dichiarata al fisco svizzero. Così che sono sempre di più coloro che si stanno mettendo in regola per non dover rischiare di incorrere nella giustizia elvetica. Questo, ovviamente, comporterà di dover pagare delle maggiori tasse in Svizzera, in particolare nell'anno della prima dichiarazione del possesso di questo bene. In secondo luogo, mentre fino a qualche lustro orsono per la proprietà dell'alloggio in Italia, praticamente, non si pagava alcunché, oggi - con l'entrata in vigore (1992) di una tassa patrimoniale sui beni immobili e cioè dell'Imposta Straordinaria sugli Immobili (**ISI**) e della sua successiva evoluzione in Imposta Comunale sugli Immobili (**ICI**), poi in Imposta Municipale Unica (**IMU**) ed infine in Imposta Unica Comunale (**IUC**) che comprende l'**IMU** e la Tassa sui Servizi Indivisibili (**TASI**) - questa proprietà è diventata per molti emigrati, sicuramente per i pensionati, un onere fiscale molto pesante dovendo poi aggiungerci la tassa sui rifiuti (**TARI**) nonché il costo delle varie utenze (luce, acqua, gas, ecc.) e senza considerare gli eventuali imprevisti.



LA (DIFFICILE) SOLUZIONE

Molti di questi pensionati si stanno, pertanto, orientando a liberarsi di questa proprietà ma... ma qui sorge un altro problema ed è quello che, da un lato, il mercato immobiliare in Italia è bloccato da anni e, dall'altro, queste proprietà - come ricordavamo - si trovano quasi sempre in località in cui è praticamente impossibile trovare delle persone interessate ad un alloggio in proprietà: in molti casi, raccontano i diretti interessati, non si trova neppure qualcuno disposto a prenderle gratis, figuriamoci a pagamento!

COSA FARE

Se questa è la situazione in cui si trovano questi emigrati proprietari di un bene immobile in Italia, in attesa che il mercato immobiliare si riprenda e che si presenti un'opportunità di disfarsene, è consigliabile che ci si metta comunque in regola sia con il fisco elvetico che con quello italiano. Vediamo come.

V A D E M E C U M

Sul fronte svizzero

- a) Chi non lo avesse ancora fatto, dichiarare al più presto (prima di venire magari scoperti) il possesso del bene immobile in Italia all'Ufficio Imposte del proprio comune di residenza anche senza attendere la prossima dichiarazione dei redditi;
- b) Per farlo si deve presentare l'Estratto del Foglio Catastale italiano nel quale risulti l'immobile di cui si è proprietari;
- c) Coloro che hanno dichiarato al fisco elvetico la loro proprietà in Italia possono poi portare a detrazione il costo della **IUC (IMU e TASI)** e quelle di eventuali spese sostenute per la manutenzione/ristrutturazione dell'immobile;
- d) Se l'immobile, in tutto o in parte, è fonte di reddito essendo dato in affitto, si deve produrre il relativo contratto e dichiarare al fisco svizzero anche tale reddito.

Si ricorda che **dal 2010 è stata introdotta nella Confederazione una mini amnistia fiscale**, per cui a coloro che denunciano proprietà, redditi e e/o conti bancari/postali, tenuti nascosti, non si applicheranno sanzioni né saranno oggetto di denuncia penale. Si dovrà versare solo l'imposta evasa con relativi interessi andando a ritroso nel tempo sino ad un periodo massimo di dieci anni. Da tenere in considerazione che ci si può avvalere della mini amnistia una sola ed unica volta.

Sul fronte italiano

- a) Nel corrente anno (2015) - per gli immobili registrati nel catasto come categoria A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 - la normativa in vigore esenta dal pagamento dell'**IMU** i pensionati iscritti all'**AIRE**, titolari di una pensione locale del Paese di residenza. Gli stessi soggetti devono pagare solo un terzo (1/3) del dovuto sia per la **TASI** che per la **TARI** (Attenzione: nei comuni delle Province autonome di Bolzano e di Trento si applicano invece le norme locali);
- b) I benefici, indicati al punto a), si possono far valere su una ed una sola unità immobiliare tenuta a propria disposizione (quindi non affittata) indipendentemente che si trovi nel comune di iscrizione **AIRE** o in un altro comune italiano, ovviamente escluso quelli delle province di Bolzano e Trento;
- c) Per avvalersi dei benefici per **IMU-TASI-TARI** gli interessati debbono presentare formale richiesta all'Ufficio Tributi del comune in cui è ubicato l'immobile producendo la documentazione attestante i requisiti previsti dalla normativa in questione (documento di identità, numero codice fiscale, attestato pensionistico dell'ente previdenziale locale ed eventuale Estratto Catastale);
- d) Il proprietario di un bene immobile, se esentato dal pagamento dell'**IMU**, deve allora presentare la dichiarazione dei redditi all'Agenzia delle Entrate, anche se privo di altri cespiti in Italia, indicando il valore catastale dell'immobile. Naturalmente se l'immobile è dato in affitto, il proprietario iscritto all'**AIRE** - anche se pensionato - dovrà pagare **IMU e TASI (seconda casa)** e presentare la dichiarazione dei redditi all'Agenzia delle Entrate indicando l'importo percepito come affitto;
- e) Qualora un avente diritto a questi benefici fiscali sulla casa - all'oscuro della normativa - avesse già versato per l'anno in corso per **IMU-TASI-TARI** un importo superiore al dovuto potrà sempre presentare la domanda di usufruirne e richiedere all'Ufficio Tributi la restituzione dell'eventuale importo eccedente il dovuto o, comunque, un conguaglio con i futuri tributi.

Post Scriptum:

- 1) *La Legge di Stabilità (ex Legge Finanziaria) 2016, appena approvata dal governo italiano, ha tolto la **IUC (IMU e TASI)** dal 2016 su tutte le prime case per cui, adesso, si dovrà vigilare (e la **UIM** lo farà!) affinché anche l'abitazione in Italia degli iscritti all'**AIRE**, pensionati e no, venga ritenuta "prima casa".*
- 2) *Gli obblighi fiscali, sul fronte italiano, riguardano tutti gli italiani all'estero e non solo quelli residenti in Svizzera.*

La **UIM** è a disposizione di quanti necessitassero informazioni in merito alla fiscalità sulla casa :
tel. **043 3222022**; e-mail: **uimeuropa@bluwin.ch**.



UNIONE ITALIANI NEL MONDO