



## Immobili in Italia – Residenza in Spagna



### Obbligazioni fiscali

*Quali sono i principali adempimenti fiscali se risiedo in Spagna, ma possiedo degli immobili o delle quote di immobili in Italia?*

**Se pago e dichiaro le imposte in Italia per degli immobili che possiedo in Italia, qui in Spagna non devo fare niente, giusto?** ❌ Sbagliato, purtroppo!

Una delle situazioni che genera maggiori problemi con le autorità fiscali spagnole è quella della titolarità di immobili in Italia da parte di connazionali che vivono e risiedono in Spagna. Cerchiamo di fare un po' di chiarezza.

#### **Quando sono tenuto a dichiarare in Spagna gli immobili che possiedo in Italia?**

In primo luogo va chiarito quando ed in che caso una persona viene considerata **residente fiscale in Spagna**. Per farlo occorre esaminare la Convenzione contro la doppia imposizione fra l'Italia e la Spagna, ovvero l'accordo a suo tempo siglato fra i due Stati al fine di impedire che cittadini dei rispettivi Stati che vivono o abbiano beni nell'altro, siano sottoposti ad una doppia tassazione<sup>1</sup>.

L'art. 4 della Convenzione prevede che l'espressione "*residente fiscale di uno Stato contraente*" designa ogni persona che, in virtù della legislazione di detto Stato, è assoggettata ad imposta nello stesso Stato, in virtù del suo domicilio, della sua residenza...In altre parole, la Convenzione rimanda alle norme dettate da ciascun Stato per determinare quando una persona può considerarsi residente fiscale in quello Stato.

Per la Spagna occorre vedere cosa stabilisce su questo punto la normativa dell'imposta sui redditi delle persone fisiche (da qui in avanti LIRPF)<sup>2</sup>. L'art. 8 della LIRPF considera contribuenti per quest'imposta (a cui poi anche norme di altre imposte fanno riferimento), coloro che hanno in Spagna la propria "*residenza abituale*".

Per determinare quando un contribuente ha la sua "*residenza abituale*" in Spagna, l'ordinamento spagnolo utilizza due criteri che sono fra di sé alternativi, quindi, basta che sussista uno di loro affinché il soggetto sia considerato residente fiscale in Spagna:

- 1) Che trascorra in Spagna più di 183 giorni durante l'anno naturale, cioè dal primo gennaio al 31 dicembre;
- 2) Che abbia in Spagna il nucleo principale o la base delle sue attività o interessi economici in modo diretto o indiretto.

Inoltre si presume, salvo prova contraria, che il contribuente sia residente fiscale in

<sup>1</sup> Legge 29 settembre 1980 n. 663 Ratifica ed esecuzione della convenzione fra l'Italia e la Spagna per evitare le doppie imposizioni, firmata a Roma l' 8 settembre 1977.

<sup>2</sup> Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre Patrimonio.

Spagna quando risieda in Spagna il coniuge non separato legalmente ed i figli minori (Art. 9 LIRPF).

L'applicazione ed interpretazione di questi criteri che fanno ampio uso di concetti giuridici indeterminati come "nucleo principale", "base delle attività" o "degli interessi economici in modo diretto o indiretto", sovente non è affatto semplice, soprattutto se la persona ha degli interessi anche in Italia (es. svolge parte della sua attività lavorativa in Italia o ha una casa a sua disposizione in Italia). A tal fine, la Convenzione contro la doppia imposizione, prevede espressamente dei meccanismi per risolvere eventuali situazioni di potenziale conflitto di residenza nei due Stati, ma per ragioni di brevità ci fermiamo qui (Art. 4.2. Convenzione).

Si badi, la residenza fiscale è una questione di fatto. Il non essere iscritti all'AIRE ad esempio o il non aver fatto alcuna comunicazione all'Agenzia delle Entrate italiana, può essere un argomento di difesa, ma se si soddisfa anche uno dei due criteri che stabilisce la LIRPF, anche se teoricamente non si è mai presentato una dichiarazione dei redditi in Spagna, il fisco spagnolo può considerarci a tutti gli effetti residenti in Spagna.

Dunque una volta determinato quando un soggetto è considerato residente in Spagna, va chiarito il motivo per cui dovrebbe dichiarare un reddito derivante da un immobile che ha in Italia.

L'ordinamento spagnolo (così come quello italiano) accoglie il principio del reddito globale o universale, secondo cui è oggetto dell'imposta sui redditi, qualsiasi reddito che percepisce il contribuente, indipendentemente dal luogo dove si sia prodotto e dalla residenza del soggetto che lo paga (Art. 2 LIRPF<sup>3</sup>).

Allo stesso tempo, l'Art. 6.1 della Convenzione contro la doppia imposizione, prevede che i redditi provenienti da immobili possono essere soggetti ad imposizione nel paese dove questi sono situati. Si noti che la norma dice "sono imponibili nello Stato dove sono situati i beni" ma contrariamente a quanto previsto per altri tipi di redditi non dice "sono imponibili soltanto in detto Stato"<sup>4</sup>.

Pertanto, se sono considerato residente fiscale in Spagna ed ho degli immobili o delle quote di immobili in Italia, sono obbligato a dichiarare i redditi che derivano dagli immobili anche se pago le tasse per tali redditi immobiliari in Italia.

### Vi sono delle eccezioni a questa regola?



Sì. Qualora il connazionale nel momento in cui diventa residente in Spagna, scelga il regime fiscale speciale applicabile ai lavoratori trasferiti nel territorio spagnolo

<sup>3</sup> **Art. 2. Objeto del Impuesto.** Constituye el objeto de este Impuesto la renta del contribuyente, entendida como la totalidad de sus rendimientos, ganancias y pérdidas patrimoniales y las imputaciones de renta que se establezcan por la ley, con independencia del lugar donde se hubiesen producido y cualquiera que se la residencia del pagador.

<sup>4</sup> **Artículo 6 – Redditi immobiliari.** 1. I redditi derivanti da beni immobili, compresi i redditi derivanti delle attività agricole o forestali, sono imponibili nello Stato contraente in cui detti beni sono situati.

E nella versione spagnola: Art. 6. Rentas inmobiliarias. 1. Las rentas procedentes de bienes inmuebles, incluidas las rentas de explotaciones agrícolas o forestales, pueden someterse a imposición en el Estado contratante en que esos bienes están situados.

(quella che era conosciuta come la legge Beckham!), dovrà dichiarare in Spagna solo i redditi che percepisce in Spagna durante il periodo in cui può applicare questo regime speciale (Art. 93 LIRPF).

**L'immobile che ho in Italia non è affittato perché ci vivono dei miei familiari. In questo caso non devo dichiarare niente perché non mi produce reddito, giusto?**



Sbagliato!

La normativa sull'Irpf in Spagna, prevede la figura del reddito imputabile (Art. 85 LIRPF). In altre parole, qualora il contribuente possieda degli immobili urbani o rustici con costruzioni non indispensabili per l'attività agricola e tranne casi speciali previsti dalla disciplina (es. immobili in costruzione o immobili non suscettibili di uso), dovrà dichiarare il reddito che si presume derivi da questi immobili. Per la determinazione di tale reddito, posto che l'immobile si trova in Italia e dunque non ha un valore catastale determinato dal fisco spagnolo, si applica la seguente formula:

$[\text{Prezzo di acquisto (o valore di acquisto se è stato acquisito a titolo gratuito)} / 2] * 1,1\%$

Facciamo un esempio: connazionale titolare di un appartamento acquistato nel 2013 per Euro 250.000,00 che attualmente non è affittato perché occupato dai propri genitori.

Calcolo del reddito imputabile ai fini della LIRPF:  $250.000 / 2 = 125.000$

$125.000 * 1,1\% = \text{Euro } 1.375$  reddito che produce l'immobile e che dovrà essere dichiarato attraverso il modello 100 nella dichiarazione IRPF in Spagna, nelle caselle corrispondenti ai redditi da beni immobili.

Nº de días a disposición del contribuyente.	_____	97	0085
Renta inmobiliaria imputada.	_____	248,05	0089

**E se invece ho solo la nuda proprietà perché l'usufrutto ce l'hanno i miei genitori?**

In questo caso l'immobile in base alla normativa LIRPF, non produce reddito e pertanto mentre mantengo la nuda proprietà non dovrò dichiarare alcun reddito ai fini IRPF.

**Cosa succede se l'immobile è locato in Italia con il regime della cedolare secca?**

Innanzitutto occorre sapere che tipo di locazione è in essere. La LIRPF prevede infatti una deduzione importante di ben il **50%** (o addirittura il 60% se il contratto di affitto è anteriore al 25 maggio 2023) del reddito netto qualora l'immobile sia affittato a fini residenziali. Pertanto sicuramente tutti i contratti italiani a canone libero (4 anni + 4 anni) o quelli a canone concordato (3 + 2) possono beneficiare di questa deduzione e probabilmente, ma solo a seguito dei dovuti approfondimenti, anche quelli per periodi di tempo più ridotti, ma sempre utilizzati a fini abitativi (es. locazione a studenti durante 12 mesi).

La deduzione si applica sul reddito netto. La normativa spagnola permette infatti di

portarsi in detrazione tutte le spese necessarie alla locazione (es. spese condominiali, IMU, interessi sul mutuo per l'acquisto dell'immobile, imposta di registro, assicurazione per la casa, ecc...).

Vediamo meglio con un esempio: immobile affittato a canone libero (4 + 4) ad Euro 675 mensili, che ha riportato le seguenti spese durante l'anno: IMU Euro 800,00, condominio Euro 1.000.

Reddito netto =  $(675 * 12) - (800 + 1.000) = 6.300$

Riduzione per locazione abitativa:  $6.300 * 50 (100 - 50)\% = \text{Euro } 3.150$  reddito netto imponibile ai fini IRPF.

Si è ipotizzato però che in Italia il contribuente abbia scelto il regime opzionale della cedolare secca che in principio non permette di dedurre spese. Pagherà pertanto sul reddito complessivo la percentuale prevista dalla legge in base al regime locativo. Nel nostro caso immaginiamo il 21%. Dunque  $8.100 * 21\% = \text{Euro } 1.701$  importo cedolare secca. Così apparirà l'imposta nel modello Unico quadro RB della dichiarazione dei redditi italiana.

TOTALI		REDDITI IMPONIBILI	REDDITI NON IMPONIBILI
EL 28/02/2023 E	RB10	13	15
		,00	8100,00
			,00
	RB11	1	3
		1701,00	1701,00
		2	,00
			Totale imposta cedolare secca

4

Il regime della cedolare secca è uno speciale regime impositivo italiano. Dunque non impedisce l'applicazione della normativa spagnola in materia di IRPF. Pertanto, in Spagna potrà portare in deduzione tutte le spese necessarie per la locazione, calcolare il reddito netto e poi dedurlo del 50%.

**Sì ma in questo modo non vi è il rischio di pagare le imposte due volte, ovvero sia in Italia che in Spagna?**

In realtà no, almeno in teoria, perché il sistema permette di portare in detrazione, in tutto o in parte le imposte pagate nel paese dove si è generato il reddito, in questo caso in Italia.

Pertanto, se torniamo al nostro esempio, nel momento in cui confezionerò il modello 100 in Spagna, potrò considerare fra le detrazioni l'importo di Euro 1.701 che ho pagato in Italia via cedolare secca. Il programma calcolerà l'importo che posso portarmi effettivamente in detrazione e che comparirà poi nella casella 588.

Deducción por doble imposición internacional, por las rentas obtenidas y gravadas en el extranjero 684,39 0588

E' però importante tenere presente che si deve poter dimostrare con gli opportuni documenti quanto pagato in Italia. Questo perché quando un contribuente applica delle detrazioni per doppia imposizione internazionale nel modello 100 l'accertamento fiscale qui in Spagna scatta quasi in via automatica. Dunque è fondamentale avere a propria

disposizione tutta la documentazione necessaria e saper spiegare altresì al fisco spagnolo che la cedolare secca è un'imposta simile a quella sui redditi e dunque può beneficiare della detrazione.

### Cosa succede al momento della cessione dell'immobile?

In Spagna, come in Italia, vengono tassate anche le plusvalenze ovvero il guadagno patrimoniale che può derivare dalla trasmissione dell'immobile, con una differenza fondamentale però: mentre la normativa fiscale italiana assoggetta ad imposizione la trasmissione di un immobile non adibito ad abitazione principale solo se acquistato nei 5 anni anteriori alla data di trasmissione e solo se l'acquisto non sia avvenuto per successione (Art. 67.1.b. Testo Unico delle imposte sui redditi<sup>5</sup>), in Spagna purtroppo non rileva né la modalità né il periodo trascorso dall'acquisto ai fini dell'imposizione.

Pertanto, una volta venduto l'immobile (o comunque ceduto ad esempio via donazione), occorrerà determinare in base alla LIRPF se vi è stata una plusvalenza tassabile data dalla differenza fra il valore di trasmissione ed il valore di acquisizione (con determinati correttivi previsti dalla legge), e dichiarare questo guadagno nella dichiarazione dei redditi dell'esercizio in cui si è verificata la vendita.

Di nuovo, un esempio chiarirà questi concetti: l'appartamento che avevo acquistato nel 2013 per Euro 250.000, lo vendo durante il 2023 per un prezzo di Euro 300.000 e per semplificare ipotizziamo che il prezzo di acquisto coincide con il valore di acquisto ed il prezzo di vendita con il valore di trasmissione (in realtà per determinare valore di acquisto e valore di trasmissione, oltre ai prezzi di acquisto e vendita andrebbe visto se vi sono state determinate spese e tenuto conto del possibile ammortamento dell'immobile).

Plusvalenza: 300.000 – 250.000 = Euro 50.000

Nella dichiarazione dei redditi dell'esercizio 2023 che presenterò in Spagna via modello 100 entro il 30 giugno 2024, inserirò fra i redditi anche la plusvalenza che tributerà in base alle tariffe applicabili in quel momento (ad oggi 19% sui primi Euro 6.000, 21% fino ad Euro 50.000, 23% fino ad Euro 200.000, 26% oltre Euro 200.000). Pertanto, sulla plusvalenza di Euro 50.000 dovrò dichiarare un'imposta a titolo di IRPF di Euro 10.380. Ecco come apparirebbe parte della dichiarazione relativa alla plusvalenza nel modello 100.

#### Ganancias y pérdidas patrimoniales de transmisión de inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

Elemento Patrimonial		DECLARANTE
Contribuyente titular del elemento patrimonial transmitido		1815
Tipo de elemento patrimonial. Clave		I 1817
Situación del inmueble. Clave		5 1818
Tipo de operación, transmisión intervivos onerosa		X 1822

<sup>5</sup> Art 67. Tuir 1. Sono redditi diversi...: b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari...In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

## Vi sono altre imposte in Spagna da tenere presente?

In Spagna, è ancora vigente l'imposta sul patrimonio che grava il patrimonio netto delle persone fisiche, esistente al 31 dicembre di ogni anno<sup>6</sup>. Sono soggetti passivi dell'imposta sul patrimonio: a) per obbligazione personale – tutte le persone fisiche con residenza abituale nel territorio spagnolo. In tal caso l'imposta è dovuta su tutto il patrimonio, indipendentemente da dove si trovino i beni o dove possano esercitarsi i diritti (Art. 5.1.a.); b) per obbligazione reale – le persone non residenti i cui beni e diritti si trovino nel territorio spagnolo (Art. 5.1.b).

L'imposta sul patrimonio è un tributo ceduto alle Comunità Autonome e pertanto la sua applicazione varia molto da Comunità a Comunità. In Catalogna ad esempio vi è un importo minimo esente di Euro 500.000 a cui si aggiunge l'esenzione per gli immobili adibiti ad abitazione principale fino ad Euro 300.000<sup>7</sup>. Quindi se possiedo solo l'appartamento di Euro 250.000 in Italia ed un appartamento qui in Spagna dove risiedo del valore di Euro 200.000, non dovrò pagare né dichiarare l'imposta sul patrimonio. Se viceversa, oltre all'appartamento di Euro 250.000 ho in Italia anche un conto corrente con un saldo al 31 dicembre di Euro 100.000, dei titoli del valore complessivo di Euro 200.000 ed un conto corrente qui in Spagna con un saldo di Euro 150.000, oltre all'appartamento dove risiedo di Euro 200.000 dovrò dichiarare e pagare anche l'imposta sul patrimonio.

Di nuovo, qualora il connazionale sia assoggettato al regime speciale dei lavoratori trasferiti in Spagna, ai fini dell'imposta sul patrimonio dovrà considerare solo i beni che ha in Spagna.

6

## Vi sono altre obbligazioni fiscali legate alla titolarità di immobili in Italia?

Sì, in modo simile a quanto previsto in Italia dalla normativa sul monitoraggio fiscale che obbliga i contribuenti alla compilazione del quadro RW nel modello Unico, in Spagna dal 2012 è vigente l'obbligo di dichiarare conti correnti, titoli ed immobili posseduti all'estero (e dunque in Italia), qualora il valore di ciascuno di questi tre blocchi sia superiore, al 31 dicembre ad Euro 50.000<sup>8</sup>.

Pertanto, tornando al nostro esempio, nel momento in cui divento residente fiscale in Spagna, se ho un appartamento in Italia acquistato nel 2013 per Euro 250.000, devo dichiararlo **entro il 31 marzo** dell'anno successivo a quello in cui sono divenuto residente o all'anno successivo all'acquisto se ero già residente.

<sup>6</sup> Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

<sup>7</sup> Art. 2 Llei 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

<sup>8</sup> Art. 42bis; 42ter e 54bis Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

**INFORMACIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN**  
Modelo 720

**Registro**  
Presentación realizada el: 23-03-2023 a las 10:01:55  
Expediente/Referencia (nº registro asignado): 2022XXXXXXXXXX  
Código Seguro de Verificación: AAAAA8888  
Número de justificante: 720XXXXXX  
Via de entrada: Presentación por Internet

**Presentador**  
NIF Presentador: X2685034Z  
Apellidos y Nombre / Razón social: PIERALLI ALESSANDRO  
En calidad de: Colaborador

Agencia Tributaria  
Teléfono: 901 33 55 33  
www.agencia tributaria.es

**Declaración informativa sobre bienes y derechos situados en el extranjero**  
Modelo 720

**Declarante**  
NF: YYYYYYYYY  
Apellidos y nombre, denominación o razón social: ROSSI MARIO  
Teléfono de contacto: 66666666  
Apellidos y nombre de la persona con quien relacionarse: ROSSI MARIO

**Ejercicio**  
Ejercicio: 2022  
Número de justificante: 720XXXXXX

**Declaración complementaria o sustitutiva**  
Si la presentación de esta declaración tiene por objeto incluir datos que, de haber figurado en otra declaración del mismo ejercicio y período presentada anteriormente, hubieran sido completamente omitidos en la misma, marque con una "X" la casilla "Declaración complementaria". Cuando la presentación de esta declaración tenga por objeto anular y sustituir completamente a otra declaración anterior del mismo ejercicio y período en la cual se hubieran consignado datos inexactos o erróneos, indique su carácter de declaración sustitutiva marcando con una "X" la casilla correspondiente.  
Declaración complementaria por inclusión de datos:   
Declaración sustitutiva:  Número identificador de la declaración anterior: \_\_\_\_\_

**Resumen de los datos incluidos en la declaración**

Número total de registros declarados	01	15
Suma total de valoración 1: Saldo o valor a 31 de diciembre, saldo o valor en la fecha de extinción, valor de adquisición	02	437.616,31
Suma total de valoración 2: Importe o valor de la transmisión, saldo medio último trimestre	04	325.613,71

Espacio reservado para la Administración

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación AAAAA8888 en <https://sede.agencia tributaria.gob.es>

1

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación AAAAA8888 en <https://sede.agencia tributaria.gob.es>

2

L'obbligo di dichiarare sussiste anche qualora per ipotesi io fossi proprietario solo di 1/5 dell'appartamento e dunque qualora il valore della mia quota non superasse Euro 50.000. Questo perché il valore globale dell'immobile supera il limite previsto dalla legge.

7

Sono obbligato a dichiarare altresì nel caso in cui sia solo nudo proprietario dell'immobile il cui usufrutto ad esempio hanno mantenuto i miei genitori.

La normativa relativa al modello 720 ha subito un'importante modifica nel 2022 a seguito dell'intervento del Tribunale di Giustizia dell'Unione Europea per quanto riguarda le sanzioni draconiane che erano previste dalla disciplina originaria, sanzioni che fortunatamente sono state completamente riviste, ma l'obbligo di presentare la dichiarazione continua a sussistere nonostante che le conseguenze dell'inadempimento non siano più così terribili.

**Non sapevo di tutti questi obblighi. Non ho mai dichiarato qui in Spagna gli immobili che avevo in Italia, e non mi è mai successo niente. Perché dovrei farlo proprio adesso?**

Innanzitutto perché si tratta di un obbligo di legge e la mancata conoscenza delle norme non è purtroppo una scusante, ma altresì per motivi molto più pragmatici.

Nel corso degli ultimi anni le autorità fiscali in ambito europeo, si stanno scambiando con sempre maggior frequenza, ed in alcuni casi in modo automatico le informazioni relative ai propri contribuenti, soprattutto le informazioni finanziarie<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Vedi ad esempio la Direttiva 2011/16/UE (modificata dalla Direttiva UE 2021/514), sulla cooperazione tra le amministrazioni fiscali degli Stati membri dell'Unione europea.

Non è un caso che già da qualche anno, molti connazionali abbiano visto apparire nella propria posizione fiscale qui in Spagna uno o più avvisi secondo cui l’Agenzia delle Entrate Spagnola (AEAT), è a conoscenza dell’esistenza di redditi di provenienza straniera che devono però essere dichiarati dal contribuente.

Código	Descripción
OT00001	En los años anteriores Usted obtuvo rentas procedentes de otros países, La AEAT recibe esta información con posterioridad a la finalización de la campaña de Renta por lo que no la puede incluir en estos datos fiscales. Por este motivo le recordamos que, en caso de haberlas percibido este año, debe incluirlas en su declaración, así como cualquier otro tipo de renta por la que deba tributar y no conste en los datos fiscales.

A quanto sopra si aggiunga la normativa sull’antiriciclaggio che rende praticamente impossibili spostamenti di grandi quantità di denaro contante.

Se teniamo presenti tutte queste circostanze, non può certo stupire il fatto che, qualora ad esempio un contribuente venda un immobile che ha in Italia e proceda poi a trasferire i fondi sul suo conto corrente spagnolo, qualora non abbia avvisato preventivamente la banca e non sia in grado di dimostrare che si tratta di proventi della vendita di un bene già dichiarato al fisco spagnolo, i fondi saranno dapprima bloccati dalla banca e poi quasi certamente partirà una segnalazione all’AEAT.

Finalmente, proprio per scoraggiare l’occultamento dei redditi, dal luglio 2021 è stata modificata la LIRPF nel senso che una volta iniziato un accertamento da parte dell’AEAT, il contribuente non avrà più diritto ad applicarsi la deduzione del 50%.

Pertanto, per evitare problemi e sanzioni, è consigliabile analizzare la situazione e regolarizzare quanto prima la propria posizione fiscale con l’aiuto di un esperto.

### **Riassumendo e concludendo.**

Un italiano residente in Spagna, che possiede uno o più immobili (o quote di immobili) in Italia, salvo che abbia optato per il regime fiscale speciale dei lavoratori trasferiti in Spagna, deve dichiarare il reddito che percepisce dall’immobile in Spagna, via modello 100 anche se lo dichiara già in Italia via modello Unico (o con cedolare secca), ed anche se non percepisce alcun reddito perché l’immobile non è locato, questo perché la LIRPF prevede comunque l’esistenza di un reddito imputabile derivante dalla mera titolarità del bene.

Inoltre, al momento della trasmissione, dovrà vedere se vi è stata una plusvalenza tassabile in Spagna in base alla LIRPF e questo anche se in Italia detta trasmissione non fosse assoggettata ad IRPEF.

La titolarità dell’immobile in Italia potrebbe anche comportare l’obbligazione di dichiarare e pagare l’imposta sul patrimonio in Spagna, qualora si superino i limiti di esenzione stabiliti dalla Comunità Autonoma dove si risiede.

Qualora infine, il prezzo di acquisto dell’immobile sia stato superiore ad Euro 50.000,00, anche se il contribuente ne possiede solo una quota, dovrà dichiarare l’esistenza del bene all’Agenzia delle Entrate Spagnola via modello 720.



**Quanto sopra non costituisce consulenza legale ma solo informazione generale.**

Per maggiori informazioni: Email: [apieralli@maluquerabogados.com](mailto:apieralli@maluquerabogados.com); [alessandro@icab.es](mailto:alessandro@icab.es)

Tel. +34.93.23.88.910.

Alessandro Pieralli

*Colegiado Icab núm. 33243. Avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Firenze dal 1999.*