



## Tassazione degli Immobili all'Estero: Analisi comparata Italia- Spagna

### Residente italiano proprietario di un immobile in Spagna ad uso personale

Un soggetto fiscalmente residente in Italia che possiede un immobile in Spagna (ad esempio a Barcellona) destinato ad uso personale deve adempiere agli obblighi fiscali sia in Spagna sia in Italia.

**In Spagna** è dovuto:

- **IBI – Impuesto sobre Bienes Inmuebles:** imposta municipale calcolata sul valore catastale.
- **IRNR – Imposta sul Reddito dei Non Residenti:** anche in assenza di locazione, la normativa spagnola presume un reddito figurativo pari a:
  - **2%** del valore catastale, se non aggiornato negli ultimi 10 anni;
  - **1,1%** se aggiornato.Aliquote applicabili:
  - **19%** per residenti UE;
  - **24%** per residenti extra UE.

**In Italia** il proprietario non paga IRPEF sull'immobile situato in Spagna, ma deve:

- Dichiararlo nel **quadro RW**;
- Versare l'**IVIE** (imposta sugli immobili detenuti all'estero) con aliquota **1,06%**, calcolata sul valore catastale, sul prezzo di acquisto o sul valore di mercato.

### Residente spagnolo proprietario di un immobile in Italia ad uso personale

**In Italia**, se l'immobile non è locato, il contribuente è soggetto a:

---

TUTTE LE CIRCOLARI DI ESCURA SUL NOSTRO BLOG - <https://www.escura.com/it/blog/>

---

- **IMU** per gli immobili non affittati che non costituiscono abitazione principale;
- Nessun obbligo di dichiarazione dei redditi, poiché l'immobile non genera reddito imponibile.

In **Spagna**, l'immobile non è soggetto a IRPF grazie alla **Convenzione contro le Doppie Imposizioni**. Tuttavia, se il valore supera **50.000 euro**, va dichiarato nel **Modelo 720** (comunicazione dei beni detenuti all'estero).

### Residente italiano proprietario di un immobile in Spagna locato

Il residente italiano che loca un immobile in Spagna è soggetto a:

#### In Spagna:

- **IRNR:**
  - **19%** per residenti UE;
  - **24%** per residenti extra UE.La base imponibile è costituita dal canone lordo meno le spese deducibili documentate (manutenzione, assicurazioni, interessi, ecc.).
- **IBI** – Imposta municipale.
- **Impuesto sobre el Patrimonio** (Wealth Tax) se il patrimonio netto supera **500.000 euro**.

#### In Italia deve:

- Dichiarare l'immobile nel **quadro RW**;
- Pagare l'**IVIE** (1,06%);
- Dichiarare il reddito da locazione, utilizzando lo stesso reddito netto determinato in Spagna. È possibile ottenere un **credito d'imposta** per le imposte pagate in Spagna.

### Residente spagnolo proprietario di un immobile in Italia locato

#### In Italia il proprietario deve:

- pagare l'imposta sul reddito derivante dalla locazione, scegliendo tra il regime ordinario o la **cedolare secca** (aliquote agevolate);
- versare l'**IMU**, poiché l'esenzione si applica solo all'abitazione principale.

#### In Spagna deve:

- dichiarare lo stesso reddito da locazione nell'**IRPF**, con credito d'imposta per le tasse pagate in Italia grazie alla Convenzione contro le Doppie Imposizioni;
- presentare il **Modelo 720** se il valore dell'immobile supera **50.000 euro**.



TUTTE LE CIRCOLARI DI ESCURA SUL NOSTRO BLOG - <https://www.escura.com/it/blog/>



Le circolari di Escura hanno carattere puramente informativo e riassumono disposizioni che, per la natura limitativa propria di ogni sintesi, potrebbero richiedere ulteriori informazioni. La presente circolare non costituisce una consulenza legale.

© Le presenti informazioni sono di proprietà di Escura ed è vietata la loro riproduzione senza espressa autorizzazione.