



Mio figlio andrà a studiare a Londra: con l'occasione vorrei acquistare una casa. Cosa devo fare?

IL MERCATO immobiliare londinese è molto differente da quello italiano. Generalmente si organizza una visita a Londra, affidandosi a un agente immobiliare. L'investitore, dopo aver visionato gli immobili proposti, deve decidere in pochi giorni se procedere o meno all'acquisto. Il mercato londinese è infatti molto veloce e capita non di rado che gli immobili visitati vengano venduti in pochissime ore. Solitamente la provvigione all'agenzia immobiliare è dovuta solo dal venditore e non anche dall'acquirente. L'accettazione dell'offerta per l'acquisto dell'immobile non costituisce vincolo contrattuale: fino al momento del compromesso (*Exchange of Contract*), che avviene circa 4/6 settimane dopo l'accettazione dell'offerta, le parti non risultano obbligate reciprocamente. Un legale incaricato dall'acquirente si occuperà di valutare attentamente l'immobile e la relativa documentazione. Qualora non venga riscontrato alcun problema legale, le parti procedono alla firma del compromesso con il versamento del 10% del prezzo pattuito. A partire da questo momento le parti

sono obbligate ad adempiere l'una nei confronti dell'altra. Successivamente si dovrà trasferire la proprietà dell'immobile tramite il *completion* (rogito) previo pagamento del saldo, delle consulenze legali e notarili (circa 1% del valore) e della *Stamp Duty* (Imposta di registro). La *Stamp Duty* è strutturata per aliquote e va da 0 a 12% (0% fino a £ 125,000; 2% fino a £ 250,000; 5% fino a £ 925.000; 10% fino a £ 1,5mln; 12% oltre £ 1,5mln). Tra i costi di gestione vi è la *Council Tax* (imposta comunale sui servizi) che ammonta mediamente al 1,50% del valore dell'immobile. Le spese condominiali e le utenze variano in funzione della tipologia dell'immobile e del condominio. L'immobile acquistato, se utilizzato dal proprietario, non viene tassato nel Regno Unito poiché non produttivo di reddito. Tuttavia è obbligatorio indicare tale immobile nel quadro RW della dichiarazione dei redditi italiana. Il contribuente che possiede immobili all'estero è tenuto al versamento dell'Ivie (Imposta sul valore degli immobili esteri), con aliquota annua dello 0,76%. In questo caso la base imponibile è rappresentata dal valore medio attribuito ai fini della *Council Tax*.

A cura della commissione studi 'Fiscalità internazionale' dell'Odcec di Bologna