

Regno Unito: tassazione degli investimenti immobiliari

Gli investitori hanno a disposizione numerosi veicoli per investire nel settore immobiliare del Regno Unito. Non sono previste restrizioni alla proprietà straniera e gli immobili commerciali rimangono, in generale, una categoria molto interessante.

Per quanto riguarda i veicoli di investimento utilizzabili, la scelta è, spesso, guidata dallo status fiscale dell'investitore.

I veicoli più comuni includono:

- società offshore;
- strutture regolamentate, come i fondi di investimento immobiliare (REITS); e
- entità fiscalmente trasparenti, come i fondi comuni.

Imposta sulle società

Una società che detiene proprietà immobiliari nel Regno Unito è soggetta all'imposta sulle società in relazione al reddito derivante dalle proprietà e ai guadagni derivanti da cessioni dirette di proprietà nel Regno Unito, indipendentemente da dove la società è registrata o ha la propria residenza fiscale. Anche le plusvalenze derivanti dalla cessione di interessi indiretti in proprietà immobiliari possono essere soggette a tassazione.

Le regole differiscono a seconda che il proprietario dell'immobile sia un investitore o un trader. La differenza sta nel fatto che, nel primo caso, il proprietario detiene la proprietà al fine di generare redditi da locazione, mentre, nel secondo caso, il proprietario ha acquistato la proprietà per essere sviluppata e rivenduta.

In generale, i redditi da locazione sono tassati come profitti aziendali, mentre le plusvalenze derivanti da una cessione diretta o indiretta sono soggetti all'imposta sulle società sugli utili imponibili.

Imposta sul reddito e imposta sui capital gains

I canoni di locazione sono soggetti ad imposta sul reddito in capo all'investitore. Un soggetto non residente è tassato sul reddito derivante da proprietà allo stesso modo di un contribuente residente.

Le plusvalenze realizzate dagli investitori sono soggette all'imposta sui capital gains, con aliquote fino al 28% per le proprietà ad uso residenziale.

Ritenuta d'acconto

Il Regno Unito ha diversi regimi di ritenuta d'acconto rilevanti per il settore immobiliare, in particolare sugli interessi, sui canoni di locazione corrisposti a soggetti non residenti e ad alcune persone che intraprendono lavori di costruzione.

Annual Tax on Enveloped Dwellings

La *Annual Tax on Enveloped Dwellings* (ATED) è un'imposta annuale pagabile dalle società che possiedono proprietà residenziali di valore superiore a £500.000. L'importo da versare è determinato in base al valore della proprietà.

Imposta sul Valore Aggiunto

L'imposta sul valore aggiunto (IVA) al 20% si applica, attualmente, alla maggior parte dei beni e servizi forniti nel Regno Unito se il fornitore è registrato ai fini dell'IVA, a meno che la fornitura non sia esente. Gli immobili sono, generalmente, esenti da IVA.

Imposte sui trasferimenti

Le imposte sul trasferimento di proprietà trovano applicazione al momento dell'acquisizione di una proprietà nel Regno Unito. L'imposta applicabile varia a seconda che l'immobile si trovi in Inghilterra, Irlanda del Nord, Scozia o Galles.

Stamp Duty e Stamp Duty Reserve Tax

La *stamp duty* - imposta di bollo - viene applicata ai documenti utilizzati per effettuare un trasferimento, solitamente di azioni o titoli. Nella pratica, l'imposta viene addebitata principalmente sui trasferimenti di azioni di società britanniche non quotate.

La *stamp duty reserve tax* (SDRT) è un'imposta simile, anche se generalmente viene addebitata ad accordi per l'acquisizione di azioni non soggetti al realizzarsi di determinate condizioni (*unconditional agreements*). Tuttavia, è raramente dovuta in relazione all'acquisizione di azioni non quotate, poiché viene meno qualora sia già stata pagata la *stamp duty*.

Sono, infine, previste alcune tasse locali e governative, che variano a seconda che la proprietà sia commerciale o residenziale.