

Finanziaria UK 2015: primi assaggi

09 DECEMBER 2014

CATEGORY:
ARTICLE

Introduzione

Questi ultimi mesi sono stati caratterizzati da un rincorrersi di voci sulla possibile introduzione di una *Mansion Tax* (un'imposta patrimoniale sugli immobili 'di valore') e da accesi dibattiti, fomentati dal partito di minoranza della coalizione di governo (i *Lib Dems*), sull'opportunità o meno di porre un limite temporale allo statuto fiscale dei *'res non doms'*, da alcuni vista come una forma di discriminazione tra britannici 'doc' e 'd'adozione', ossia tutti quegli stranieri che, a ben vedere, nel corso della loro vita, abbiano trascorso più tempo qui che sul continente e che, a ben sentire, abbiano quasi perso il loro accento d'oltre Manica.

Si tratta di punti reali dell'agenda del governo oppure di mera propaganda? Ed, eventualmente, quando entreranno in vigore tali novità? Quale sarà il prezzo? Come bisogna comportarsi? Le risposte sono giunte qualche giorno fa dal *Chancellor* George Osborne nel suo tradizionale *Autumn Statement*.

Una Mansion Tax travestita da imposta di registro?

Uno degli aspetti più difficili e controversi che un governo deve affrontare nell'introdurre un'imposta sugli immobili (o qualsiasi tipo di imposta che abbia come base imponibile il valore di una certa proprietà) è che l'effettiva applicazione di una simile misura richiede un'estesa rivalutazione periodica degli immobili. Il provvedimento di qualche giorno fa aggira questo problema applicando di fatto un'imposizione *una tantum* al momento dell'acquisto. Molti osservatori hanno, quindi, fatto notare che la *Mansion Tax* si è così materializzata, travestita da imposta di registro al 12%!

La riforma del metodo applicativo dell'imposta di registro britannica (*Stamp Duty Land Tax o SDLT*) è dovuta in gran parte alle critiche mosse al metodo usato fino ad oggi per il calcolo della medesima. La SDLT, infatti, veniva calcolata tramite un metodo di calcolo 'a scaglioni', a cui si imputava una distorsione del mercato per via del fatto che una singola aliquota veniva applicata sull'intero valore della proprietà, in modo non progressivo. Questo creava un sistema disincentivante nel caso di un acquisto di un immobile il cui valore rientrasse, sebbene per poco, nella soglia di applicazione dell'aliquota più alta.

Con effetto dal 4 dicembre u.s., la SDLT è diventata un'aliquota 'progressiva' (sostituendo così il tanto criticato criterio 'a scaglioni'). Considerevoli cambiamenti sono stati introdotti sia nelle fasce di valore che nelle aliquote, ma il risultato che balza agli occhi è che l'acquisto di immobili di valore superiore a circa £1m sarà soggetto ad un significativo incremento del carico fiscale.

L'aliquota dello 0% verrà applicata fino ad un valore di £125.000. Da £125.000 a £250.000 l'aliquota sarà del 2%, e da £250.001 a £925.000 sarà del 5%. Per gli immobili di valore superiore a £925.000, l'aliquota sale vertiginosamente arrivando fino al 10% applicato da £925.001 a £1.5m e al 12% per gli immobili di valore superiore a £1.5m.

Quindi, invece che introdurre una nuova imposta per gli immobili di valore superiore a £2m (come ci si aspettava), ora, in sostanza, tutti coloro che decideranno di acquistare un immobile di valore medio/alto dovranno mettere in conto, nel proprio piano di spesa, un esborso significativamente più alto in termini di SDLT.

Maggiore il prezzo di acquisto dichiarato, maggiore l'effetto incrementale. Per fare un esempio, un immobile del valore di £10m sconterà un'imposta di registro di £1.113.750, anziché i £700.000 del sistema precedente. Vista la recente contrazione del mercato immobiliare per quanto riguarda gli immobili di pregio, sarà presto evidente se queste ulteriori novità agiranno come ulteriore freno sulla domanda.

La super-(H)ATED

In linea con ciò che ci si aspettava, è previsto anche un aumento della *Annual Tax on Enveloped Dwellings ('ATED')*. Le aliquote della ATED subiranno un incremento del 50% al di sopra del tasso d'inflazione. A partire dal mese di aprile del prossimo anno, in relazione ad immobili residenziali non posseduti da individui (quindi principalmente di proprietà detenute per il tramite di veicoli societari), l'applicazione della ATED porterà ad un'imposizione di £23.350 per immobili di valore compreso tra £2 e £5m (anziché gli attuali £15.400), £54.450 per quelli di valore compreso tra £5 e £10m (anziché gli attuali £35.900) e £109.050 per quelli di valore compreso tra £10m e £20m (anziché gli attuali £71.850). Per le proprietà di valore superiore ai £20m soggette ad ATED, l'imposta ammonterà a £218.200 (anziché £143.000).

Remittance basis charge – nuovi importi

Una notizia incoraggiante per la popolazione inglese dei *'res non doms'* è che il governo ha deciso di non cedere alle pressioni di alcune parti in relazione alla *remittance basis*. Tuttavia, dimostrando spirito di compromesso, ha innalzato il costo del privilegio. A partire dal 6 aprile 2015,

l'imposta annuale dovuta da chi sceglie di essere tassato secondo tale criterio è destinata a crescere da £50.000 a £60.000 per coloro che hanno risieduto nel Regno Unito per almeno 12 degli ultimi 14 anni. Inoltre, l'imposta verrà aumentata a £90.000 per coloro che sono stati residenti nel Regno Unito per 17 degli ultimi 20 anni (viene qui ripreso il criterio del *deemed domicile* che si applica nel contesto dell'imposta di successione).

Vale la pena menzionare che, allo stato attuale, è possibile scegliere di anno in anno se avvalersi o meno dell'imposizione fiscale sulla base della *remittance basis*, a seconda che i redditi e le plusvalenze realizzati all'estero siano tali da giustificare, in termini di monetari, l'adesione a questo sistema di tassazione semi territoriale. Tuttavia, potrebbero presto emergere ulteriori cambiamenti, visto l'annuncio di una prossima consultazione in merito all'opportunità, in futuro, di rendere la decisione di pagare la *remittance basis charge* vincolante per un minimo di tre anni.

Nuova imposta sulle plusvalenze immobiliare per i non-residenti


Quanto sopra si aggiunge alla nuova imposta, già annunciata, sulle plusvalenze immobiliari realizzate da parte di non residenti, che si applicherà a far corso da aprile 2015. Siamo ancora in attesa di ricevere i dettagli della bozza di legge ma, a seguito della consultazione aperta dal Governo e dei responsi ottenuti, sembrerebbe che la nuova imposta verrà calcolata con aliquote diverse (20% per le società, 18%/28% per le persone fisiche e 28% per i trust) e che la base imponibile per il calcolo della plusvalenza sarà, in via di principio, il valore di mercato dell'immobile al 6 aprile 2015. Inoltre, un'esenzione 'prima casa' potrebbe essere disponibile qualora il proprietario abbia trascorso almeno 90 giorni (incluse le mezzanotti) all'anno nell'immobile (o sia fiscalmente residente nel Regno Unito per il relativo anno). Nell'ipotesi di un immobile residenziale detenuto tramite un trust, la regola dei 90 giorni dovrà essere soddisfatta dall'occupazione dell'immobile da almeno uno dei beneficiari perché l'esenzione prima casa sia disponibile. Il Governo ha precisato che questa nuova imposta si affianca a quella, già in essere, che prevede un'imposta sulle plusvalenze immobiliari nell'ambito del regime ATED e che continuerà a trovare applicazione, in via prioritaria. Ciò significa che, a breve, non residenti con immobili nel Regno Unito dovranno, volenti o nolenti, avere a che fare con HMRC!


Authors

Mara Monte

SENIOR ASSOCIATE | LONDON

Private client and tax


 +44 20 7597 6301


 mara.monte@withersworldwide.com

Henry Stuart

PARTNER | LONDON

Real estate


 +44 20 7597 6031


 henry.stuart@withersworldwide.com

Nicholas Vaughan

PARTNER | LONDON

Real estate

 +44 20 7597 6585

 nicholas.vaughan@withersworldwide.com