

Versione anonimizzata

C-923/26 - 1

Causa C-923/26

Domanda di pronuncia pregiudiziale

Data di deposito:

13 agosto 2026

Giudice del rinvio:

Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Como (Italia)

Data della decisione di rinvio:

3 luglio 2026

Ricorrente:

WE

Resistente:

Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Como

[OMISSIS] [*formule di procedura*]

ORDINANZA

- sul ricorso [OMISSIS]

proposto da

WE [OMISSIS]

[OMISSIS]

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Como

[OMISSIS] Avente ad oggetto l'impugnazione di:

Iscritto nel Registro della Corte di giustizia sotto il n°		1379290
Lussemburgo,	13. 08. 2026	Per il Cancelliere
Fax/E-mail:	C. Di Bella	
Depositato il:	13/08/2026	Cesare Di Bella Amministratore

- DINIEGO RIMBORSO n. ISTANZA DEL 26/06/2025 ME 2021
- DINIEGO RIMBORSO n. ISTANZA DEL 26/06/2025 ME 2022
- DINIEGO RIMBORSO n. ISTANZA DEL 26/06/2025 ME 2023

[OMISSIS] [*formule di procedura*]

A) I FATTI DI CAUSA

- 1 I fatti di causa possono essere così ricostruiti.
 - 1.1. Il ricorrente, fiscalmente residente in Italia, è proprietario di un'unità immobiliare adibita ad uso abitativo sita in Londra (Regno Unito), acquistata nell'anno 2020 al prezzo di £ 10.900.000, pari a circa € 12.164.500.
 - 1.2. L'Agenzia delle entrate di Como, con provvedimento datato 19 novembre 2025 rigettava l'istanza, proposta dal contribuente, di rimborso dell'Imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE) da costui in eccedenza versata per detto immobile di cui è titolare, per gli anni d'imposta 2021, 2022 e 2023
 - 1.3. Il diniego era fondato sulla ritenuta legittimità della base imponibile IVIE determinata ai sensi dell'art. 19, commi 13-15, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214.
- 2 Il ricorrente ha chiesto, dunque, a questa Corte l'annullamento del diniego e il conseguente riconoscimento del diritto al rimborso dell'IVIE versata in eccesso, sulla base di un iter argomentativo come di seguito articolato.
 - 2.1. L'immobile è soggetto nel Regno Unito alla c.d. *Council Tax*, tributo immobiliare locale assunto dalla normativa italiana quale imposta di riferimento, la cui base di calcolo è costituita dal «*valore catastale*» riconosciuto dalle autorità locali.

Il possesso dell'Immobile è ulteriormente soggetto in Italia all'Imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE), calcolata nella misura dello 0,76% – applicabile *ratione temporis* – del valore degli immobili detenuti fuori dal territorio dello Stato.

La disciplina interna dell'IVIE prevede che per gli immobili ubicati in Paesi estranei all'Unione europea (come la Gran Bretagna a seguito dell'uscita dall'Unione europea – c.d. Brexit) la base imponibile sia individuata nel valore di mercato (tendenzialmente rappresentato dal costo d'acquisto), mentre per gli immobili ubicati in Paesi membri dell'Unione la base imponibile sia individuata nel valore catastale applicato nello Stato estero ai fini di tributi, di natura patrimoniale, analoghi all'IVIE.

Per i periodi d'imposta 2021, 2022 e 2023, il contribuente ha versato l'IVIE calcolando l'imposta nella misura dello 0,76% sul costo di acquisto dell'immobile, determinando un'imposta annua pari a € 92.450 per ciascun anno, per un totale di € 277.350, sulla base del valore di mercato (rappresentato dal relativo costo d'acquisto) dell'immobile. La fuoriuscita del Regno Unito dall'UE ha comportato, infatti, che dal periodo d'imposta 2021, per gli immobili posseduti nel Regno Unito, non possa più essere utilizzato ai fini IVIE il valore utilizzato per la determinazione della Council Tax, ma si rende applicabile il criterio del «costo».

- 2.2. Il criterio normativo interno di determinazione della base imponibile sarebbe da ritenersi non conforme al diritto dell'Unione europea - e, quindi, suscettibile di disapplicazione - in quanto penalizzante rispetto al regime applicabile agli immobili situati in Stati membri UE o aderenti allo SEE, per i quali la base imponibile è determinata sul valore catastale estero rivalutato.

Secondo il contribuente, per l'immobile, sito nel Regno Unito, avrebbe dovuto applicarsi - a pena di una discriminazione, asseritamente contraria al principio di libera circolazione di capitali - un criterio assimilabile a quello catastale utilizzato ai fini della Council Tax britannica, in quanto idoneo a rappresentare un valore fiscale standardizzato e non il valore di mercato o il costo storico di acquisto.

- 3 L'Agenzia delle entrate si è costituita in giudizio e ha chiesto il rigetto del ricorso sul rilievo che la normativa interna sarebbe conforme ai parametri [del diritto dell'Unione europea] e non sarebbero comparabili, ai fini dell'imposizione, gli immobili situati in Stati UE/SEE e immobili situati in Stati terzi, quale il Regno Unito a seguito della «Brexit».
- 4 [OMISSIS]
- 5 Sussistono i presupposti per disporre il rinvio pregiudiziale interpretativo alla Corte di giustizia UE ai sensi dell'art. 267 TFUE.
- 6 [OMISSIS] [procedura]

B) IL DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA

- 7 Ai sensi dell'art. 63, paragrafo 1, TFUE:

«Nell'ambito delle disposizioni previste dal presente capo sono vietate tutte le restrizioni ai movimenti di capitali tra Stati membri, nonché tra Stati membri e paesi terzi».

Il successivo art. 64, paragrafo 1, TFUE stabilisce che:

«Le disposizioni di cui all'articolo 63 lasciano impregiudicata l'applicazione ai paesi terzi di qualunque restrizione in vigore alla data del 31 dicembre 1993 in virtù delle legislazioni nazionali o della legislazione dell'Unione per quanto concerne i movimenti di capitali provenienti da paesi terzi o ad essi diretti, che implicino investimenti diretti, inclusi gli investimenti in proprietà immobiliari, lo stabilimento, la prestazione di servizi finanziari o l'ammissione di valori mobiliari nei mercati finanziari. In conformità con le restrizioni esistenti in base alla normativa nazionale in Bulgaria, Estonia ed Ungheria, la pertinente data è il 31 dicembre 1999».

L'art. 65 TFUE dispone:

«1. Le disposizioni dell'articolo 63 non pregiudicano il diritto degli Stati membri: a) di applicare le pertinenti disposizioni della loro legislazione tributaria in cui si opera una distinzione tra i contribuenti che non si trovano nella medesima situazione per quanto riguarda il loro luogo di residenza o il luogo di collocamento del loro capitale; b) di prendere tutte le misure necessarie per impedire le violazioni della legislazione e delle regolamentazioni nazionali, in particolare nel settore fiscale [...] o di adottare misure giustificate da motivi di ordine pubblico o di pubblica sicurezza.

[...]

3. Le misure e le procedure di cui ai paragrafi 1 e 2 non devono costituire un mezzo di discriminazione arbitraria, né una restrizione dissimulata al libero movimento dei capitali e dei pagamenti di cui all'articolo 63».

C) IL DIRITTO NAZIONALE

- 8 L'IVIE è disciplinata dall'art. 19, comma 13 e seguenti, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Il comma 13 prevede che *«A decorrere dal 2012 è stata istituita un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati da soggetti residenti nel territorio dello Stato».*

Il comma 14 individua i soggetti passivi: *«Soggetti passivi dell'imposta di cui al comma 13 sono le persone fisiche di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 28 giugno 1990, n. 167, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 1990, n. 227, proprietari dell'immobile ovvero titolari di altro diritto reale sullo stesso. L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso».*

Il comma 15, nella formulazione applicabile *ratione temporis*, dispone:

«L'imposta di cui al comma 13 è stabilita nella misura dello 0,76 per cento del valore degli immobili. [...] Il valore è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. Per gli immobili situati in Paesi appartenenti all'Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore è quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale o, in mancanza, quello di cui al periodo precedente».

D) MOTIVI DEL RINVIO PREGIUDIZIALE EX ART. 267 TFUE

- 9 La controversia sottoposta al Collegio impone l'interpretazione dell'art. 63 TFUE, letto in combinato disposto con gli artt. 64 e 65 TFUE, al fine di verificare se il parametro [di diritto dell'Unione europea] osti alla disciplina nazionale in materia di imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero (IVIE), di cui all'art. 19, comma 15, del decreto-legge n. 201 del 2011, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.
- 9.1. L'art. 63 TFUE vieta, in termini chiari e incondizionati, tutte le restrizioni ai movimenti di capitali non soltanto tra Stati membri, ma anche tra Stati membri e Paesi terzi. Il divieto ha effetto diretto e conferisce ai singoli diritti che possono far valere in giudizio, comportando l'inapplicabilità delle norme nazionali contrastanti (sentenza del 14 dicembre 1995, *Sanz de Lera e a.*, cause riunite C-163/94, C-165/94 e C-250/94, ECLI: EU:C:1995:451, punti 41 e 47).
- 9.2. Non v'è dubbio, infatti, che una tale estensione territoriale della libertà assuma un rilevante ruolo funzionale al mantenimento ed allo sviluppo non solo del mercato interno europeo, ma anche della politica monetaria comune
- 9.3. Secondo una consolidata giurisprudenza, la nozione di «*movimenti di capitali*» comprende gli investimenti diretti, inclusi gli investimenti in proprietà immobiliari (sentenza del 18 dicembre 2007, *Skatteverket*, C-101/05, ECLI:EU:C:2007:804, punto 23).
- 9.4. Costituiscono restrizioni vietate le misure idonee a dissuadere i residenti di uno Stato membro dall'effettuare investimenti in altri Stati, o a rendere meno conveniente l'investimento estero rispetto a quello interno (sentenze del 10 aprile 2014, *Emerging Markets Series*, C-190/12, ECLI:EU:C:2014:249, punto 39; del 16 dicembre 2021, *UBS Real Estate*, cause riunite C-478/19 e C-479/19, ECLI:EU:C:2021:1015, punto 36).
- 9.5. La Corte ha precisato che l'adozione di criteri differenti per la determinazione della base imponibile degli immobili a seconda della loro ubicazione, tale da attribuire agli immobili esteri un valore sistematicamente

più elevato, integra una restrizione incompatibile con l'art. 63 TFUE (sentenze dell'11 settembre 2014, *Verest e Gerber*, C-489/13; del 12 aprile 2018, *Commissione c. Belgio*, C-110/17).

- 9.6. In particolare, nella sentenza sez. VI, 12 aprile 2018, C-110/17, *Commissione europea contro Regno del Belgio*, ECLI:EU:C:2018:250, la Corte ha dichiarato che il Belgio era venuto meno agli obblighi derivanti dall'art. 63 TFUE prevedendo, per gli immobili nazionali, una base imponibile fondata sul valore catastale e, per gli immobili situati in altri Stati, una base imponibile ancorata al valore locativo reale o al valore di mercato.
- 9.7. La disposizione nazionale introduce, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta patrimoniale, un criterio differenziato fondato esclusivamente sulla collocazione geografica dell'immobile. In particolare, per gli immobili situati in Stati membri dell'Unione europea o in Stati aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, la base imponibile è determinata secondo il valore catastale estero rivalutato; per gli immobili situati in Stati terzi, invece, la base imponibile è costituita dal costo di acquisto o, in mancanza, dal valore di mercato.
- 9.8. La fattispecie oggetto del presente giudizio presenta analogie significative con quella oggetto della causa C-110/17, cit.: l'art. 19, comma 15, decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011 prevede il valore catastale per gli immobili UE/SEE e il costo di acquisto o valore di mercato per gli immobili extra-UE, con conseguente sistematico aggravio fiscale per questi ultimi.
- 9.9. Posto che la differenziazione della base imponibile dell'IVIE produce un effetto restrittivo oggettivo poiché, a parità di aliquota, l'imposta gravante su un immobile situato nel Regno Unito risulta sistematicamente più elevata di quella gravante su un immobile di analogo valore catastale situato in uno Stato membro, disincentivando gli investimenti immobiliari verso il Regno Unito, l'applicazione di un criterio agevolativo per il calcolo della base imponibile dell'IVIE esclusivamente agli immobili detenuti nei Paesi dell'UE e SEE escludendo tutti i Paesi Terzi sembra prestar[s]i a una restrizione alla libera circolazione dei capitali.
- 9.10. L'articolo 65 TFUE consente agli Stati membri di distinguere tra contribuenti in base al luogo di collocamento del capitale, purché le misure non costituiscano discriminazione arbitraria o restrizione dissimulata.
- 9.11. Secondo la giurisprudenza della Corte, tale disposizione deve essere interpretata restrittivamente poiché costituisce un'eccezione al principio fondamentale della libera circolazione dei capitali. Essa non può essere interpretata nel senso che qualsiasi legislazione tributaria che operi una

distinzione tra i contribuenti in base al luogo in cui essi risiedono o allo Stato in cui collocano i loro capitali sia automaticamente compatibile con il Trattato (sentenze 17 gennaio 2008, *Jäger*, C- 256/06, ECLI:EU:C:2008:20, punto 40; 11 settembre 2008, *Eckelkamp*, C- 11/07, ECLI:EU:C:2008:489, punto 57; 11 settembre 2008, *Arens-Sikken*, C- 43/07, ECLI:EU:C:2008:490, punto 51, e 22 aprile 2010, *Mattern*, C- 510/08, ECLI:EU:C:2010:216, punto 32). La deroga prevista nell'articolo 65, paragrafo 1, lettera a), TFUE, subisce essa stessa una limitazione per effetto dell'articolo 65, paragrafo 3, TFUE, ai sensi del quale le disposizioni nazionali di cui al suddetto articolo 65, paragrafo 1, non devono costituire un mezzo di discriminazione arbitraria, né una restrizione dissimulata al libero movimento dei capitali e dei pagamenti di cui all'articolo 63 TFUE (sentenze del 17 gennaio 2008, *Jäger*, C- 256/06, punto 41, 11 settembre 2008, *Eckelkamp*, C- 11/07, punto 58, e del 22 aprile 2010, *Mattern*, punto 33, tutte citate).

- 9.12. Una normativa tributaria nazionale, la quale, ai fini del calcolo sull'imposta sugli immobili situati all'estero, operi una distinzione a seconda che il bene si trovi in uno Stato membro dell'Unione europea o in uno Stato dello Spazio economico europeo o, invece, in un paese terzo, può considerarsi compatibile con le disposizioni del Trattato relative alla libera circolazione dei capitali solo se la disparità di trattamento riguardi situazioni non oggettivamente comparabili o sia giustificata da motivi imperativi di interesse generale (giurisprudenza costante, v. sentenze 30 giugno 2016, C-123/15, *Feilen*, ECLI:EU:C:2016:496, e 17 ottobre 2013, , C- 181/12, *Welte*, ECLI:EU:C:2013:662).
- 9.13. La comparabilità delle situazioni deve essere valutata alla luce dell'obiettivo perseguito dalla normativa nazionale di cui trattasi (v., in tal senso, sentenze del 17 ottobre 2013, *Welte*, C-181/12, EU:C:2013:662, punto 51, e del 30 giugno 2016, *Feilen*, C-123/15, ECLI:EU:C:2016:496, punto 23). Nel caso di specie, l'art. 19 del decreto-legge n. 201 del 2011 ha introdotto l'IVIE al fine di assoggettare a imposizione il patrimonio immobiliare detenuto all'estero dai soggetti fiscalmente residenti in Italia. Tale finalità emerge dalla struttura della disciplina, che individua una fattispecie imponibile unitaria costituita dal possesso di immobili situati all'estero, rispetto alla quale i criteri di determinazione della base imponibile variano in funzione dello Stato di ubicazione dell'immobile.
- 9.14. Alla luce di tale finalità, la situazione di un contribuente fiscalmente residente in Italia proprietario di un immobile situato nel Regno Unito non appare, sotto il profilo dell'obiettivo perseguito dalla normativa nazionale, diversa da quella di un contribuente residente proprietario di un immobile situato in uno Stato membro dell'Unione europea o dello Spazio economico europeo. In entrambe le ipotesi, infatti, l'imposta colpisce il medesimo indice di capacità contributiva, rappresentato dal possesso di un immobile situato all'estero da parte di un soggetto residente nel territorio dello Stato.

- 9.15. La presente fattispecie, riguardante un immobile situato in un Paese terzo, si mostra, tuttavia, oggettivamente comparabile con una situazione in cui l'immobile è situato sul territorio nazionale o in uno Stato membro dell'Unione europea da soggetti fiscalmente residente in Italia. Le due situazioni differiscono solo per l'ubicazione dell'immobile. La sola ubicazione all'estero non sembra tuttavia giustificare un trattamento fiscale meno favorevole (v. in tal senso sentenza del 22 aprile 2010, *Mattern*, C-510/08, EU: C:2010:216, punto 38, cit.).
10. Premessa tale ricostruzione, l'applicazione di un criterio agevolativo per il calcolo della base imponibile dell'IVIE esclusivamente agli immobili detenuti nei Paesi dell'UE e SEE escludendo tutti i Paesi Terzi costituisce una restrizione alla libera circolazione dei capitali, la quale non appare compatibile con l'articolo 65 TFUE.
- 10.1. Sul punto, nel precedente della Corte di giustizia UE, Sez. II, [12 ottobre] 2023, causa C-670/21, *BA*, ECLI:EU:C:2023:763, è stato affermato che una restrizione non può ritenersi giustificata qualora il quadro convenzionale vigente consenta all'amministrazione tributaria di ottenere le informazioni necessarie per l'esercizio dei controlli fiscali.
- 10.2. La Corte UE ha chiarito che, laddove esistano strumenti convenzionali che obbligano lo Stato terzo a fornire informazioni, l'Amministrazione finanziaria dispone di tutti i mezzi necessari per verificare le dichiarazioni dei contribuenti, facendo venire meno la proporzionalità della restrizione (C-670/21, punti 55-58, cit.).
- 10.3. Questa Corte tributaria dubita che l'Amministrazione finanziaria italiana si trovi nell'impossibilità di acquisire tali informazioni, venendo di conseguenza meno qualunque rischio di frode che potrebbe eventualmente giustificare un trattamento differenziato rispetto all'investimento diretto effettuato all'interno dell'UE o dello SEE.
11. Ulteriore profilo problematico, secondo il Collegio, riguarda la proporzionalità della misura nazionale.
- 11.1. Anche ove si ritenesse che l'obiettivo del controllo fiscale sia in linea di principio idoneo a giustificare una differenza di trattamento tra immobili situati nell'Unione e immobili situati in Stati terzi, occorrerebbe verificare se la scelta del legislatore italiano di subordinare l'accesso al criterio catastale esclusivamente alla collocazione dell'immobile in Stati UE/SEE non ecceda quanto necessario al perseguimento di tale obiettivo.
- 11.2. La circostanza che, fino al periodo d'imposta 2020, la stessa Amministrazione finanziaria abbia ritenuto il sistema catastale britannico pienamente idoneo ai fini della determinazione della base imponibile dell'IVIE (cfr. Circolare n. 28/E del 2 luglio 2012) induce questa Corte tributaria a dubitare che il venir meno della partecipazione del Regno Unito

all'Unione europea sia, di per sé solo, sufficiente a giustificare l'abbandono del criterio catastale britannico (*Valuation Office Agency* per Inghilterra e Galles, *Scottish Assessors* per la Scozia). La Brexit non ha infatti modificato né il sistema di determinazione del valore catastale degli immobili nel Regno Unito né la struttura dei registri immobiliari britannici, sicché occorre verificare se il diverso trattamento fiscale trovi un'effettiva giustificazione nell'esigenza di garantire l'efficacia dei controlli fiscali.

12. Sotto altro profilo, una restrizione può essere giustificata dall'esigenza di garantire l'efficacia dei controlli fiscali. Tuttavia, tale giustificazione presuppone l'impossibilità concreta di ottenere le informazioni necessarie dallo Stato terzo interessato (sentenza *A*, C-101/05, cit., punto 63; sentenza del 22 marzo 2007, *Talotta*, C-383/05, ECLI:EU:C:2007:181, punto 31).
- 12.1. In particolare, eventuali restrizioni alla libertà di circolazione dei capitali sono ammesse *“quando la normativa di uno Stato membro fa dipendere il beneficio della concessione di un vantaggio fiscale dall'adempimento di condizioni la cui osservanza può essere verificata soltanto ottenendo informazioni dalle autorità competenti di un paese terzo”*. In tal caso è *“legittimo per tale Stato membro rifiutare la concessione di detto vantaggio se, in particolare per l'assenza di un obbligo convenzionale da parte di tale paese terzo di fornire informazioni, risulti impossibile ottenere le informazioni stesse dal detto paese”* (CGEU, 18 dicembre 2007, causa C-101/05, paragrafo. 63, cit.. Il medesimo principio è confermato anche dalla sentenza CGUE, del 22 marzo 2007, causa C-383/05, cit.).
- 12.2. L'esigenza di differenziazione della base di calcolo la cui giustificazione è fondata sull'efficacia dei controlli fiscali appare dubbia, in quanto la giurisprudenza della Corte richiede, per giustificare una restrizione, la dimostrazione dell'impossibilità concreta – e non della mera assenza di un obbligo formale – di ottenere le informazioni necessarie (causa C-101/05, punto 63, cit.).
- 12.3. Nel caso di specie, non risulta evidente che l'assenza dello scambio automatico di informazioni proprio della direttiva n. 2011/16/UE comporti, nei rapporti con il Regno Unito, una reale impossibilità o una significativa inefficacia nell'acquisizione delle informazioni necessarie alla determinazione della base imponibile. Ciò in ragione dell'esistenza di strumenti internazionali di cooperazione fiscale che prevedono forme di scambio di informazioni su richiesta e standard condivisi a livello OCSE.
- 12.4. Sul punto, risulta rilevante il recente arresto della Corte di Giustizia UE, Sez. II, [12 ottobre] 2023, causa C-670/21, *BA*, cit.. In tale occasione, la Corte ha affermato che la normativa di uno Stato membro non può riservare un regime fiscale di favore ai soli immobili situati in UE/SEE rispetto a quelli situati in un Paese terzo, qualora tra lo Stato membro e il Paese terzo

sussista un quadro giuridico di cooperazione e assistenza reciproca idoneo a consentire la verifica dei dati fiscali.

- 12.5. La CGUE ha chiarito che, laddove esistano strumenti convenzionali che obbligano lo Stato terzo a fornire informazioni, l'Amministrazione finanziaria dispone di tutti i mezzi necessari per verificare le dichiarazioni dei contribuenti, facendo venire meno la proporzionalità della restrizione (C-670/21, punti 55-58, cit.).
- 12.6. La questione si inserisce - quanto alla vicenda in trattazione - in un contesto giuridico profondamente mutato a seguito della c.d. Brexit, per cui il Regno Unito non è più soggetto al sistema di scambio automatico di informazioni previsto dalla direttiva 2011/16/UE (DAC), che costituisce uno degli strumenti principali di cooperazione amministrativa tra autorità fiscali degli Stati membri.
- 12.7. Nondimeno, in esito alla Brexit, l'Unione europea e il Regno Unito hanno firmato l'Accordo sugli scambi commerciali e la cooperazione, prevedendo, oltre all'applicazione degli standard internazionali in materia di lotta all'evasione e all'elusione fiscale (art. 186), anche *"lo scambio d'informazioni e la concorrenza leale in materia fiscale"* asserendo inoltre che *"promuoveranno la buona governance in materia fiscale, miglioreranno la cooperazione internazionale nella fiscalità e agevoleranno la riscossione delle imposte"* (art. 383).
- 12.8. Ancora, la Convenzione sulla mutua assistenza amministrativa in materia fiscale (OCSE – Consiglio d'Europa), sottoscritta a Strasburgo il 25 gennaio 1988 e ratificata da entrambi i Paesi, supera i limiti della convenzione bilaterale e copre espressamente qualsiasi tipologia di tributo, comprese le imposte sul patrimonio (art. 2). Essa prevede meccanismi formali di scambio di informazioni su richiesta, spontaneo e simultaneo (*Chapter III – Forms of assistance Section I - Exchange of information*).
- 12.9. In maggior dettaglio, l'art. 5 della medesima prevede, per quanto qui interessa, lo scambio di informazioni su richiesta (*Exchange of information on request*), il cui ambito oggettivo è definito dall'art. 2, che estende l'applicazione della Convenzione multilaterale alle imposte di ogni tipo e denominazione riscosse per conto delle Parti contraenti, ivi comprese le imposte sugli immobili.
- 12.10. Del resto, nell' Allegato A – Imposte alle quali si applica la Convenzione – l'Italia ha formalmente riconosciuto che il quadro di cooperazione informativa previsto dalla Convenzione Multilaterale – ivi compreso lo scambio su richiesta ex art. 5 – si estende all'IVIE.
- 12.11. Ancora, appare utile richiamare il *Common Reporting Standard (CRS)* dell'OCSE: tramite il *Multilateral Competent Authority Agreement (MCAA)*, Italia e Regno Unito attuano uno scambio massivo, automatico e

continuativo di dati finanziari, societari e patrimoniali interconnessi, idoneo a mappare indirettamente la titolarità effettiva e i flussi derivanti da asset immobiliari.

E) QUESTIONE PREGIUDIZIALE

13. Per i motivi esposti, il Collegio ritiene necessario sottoporre alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la seguente questione pregiudiziale:

«Se gli articoli 63 e 65 TFUE debbano essere interpretati nel senso che ostano a una normativa nazionale – quale l'articolo 19, comma 15, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214 – che, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta sugli immobili detenuti all'estero, prevede il calcolo sulla base del valore catastale per gli immobili situati negli Stati membri dell'Unione europea e negli Stati aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, ma impone il predetto calcolo sulla base del costo di acquisto o del valore di mercato per gli immobili situati in Paesi terzi, anche qualora con tali paesi siano in vigore accordi di cooperazione idonei a consentire, su richiesta, lo scambio di informazioni necessarie alla verifica della base imponibile, incluso il valore catastale dell'immobile».

[OMISSIS] [istruzioni alla segreteria, sospensione del giudizio e riserva delle spese] [OMISSIS] Como, [OMISSIS] 8 giugno 2026.

[OMISSIS]