MASSIMILIANO SILLA

MULTI FAMILY OFFICE

Immobili **all'estero.**

Comprare, possedere e lasciare una casa fuori dall'Italia: i riti e il titolo, l'IVIE e il quadro RW, i canoni su due binari e l'eredità oltre confine. Una guida indipendente per chi decide.

IL PAESE · L'ITALIA · IL PONTE

EDIZIONE · SETTEMBRE 2026

MASSIMILIANOSILLA.COM

PERCHÉ QUESTA GUIDA

Tre ordinamenti, **una casa.**

La casa all'estero comincia da una fotografia e diventa, alla firma, la cosa più internazionale che una famiglia possa possedere: un bene incastonato nell'ordinamento di un altro paese, di proprietà di un contribuente che l'Italia tassa sul mondo intero, con un terzo sistema di regole (convenzioni, crediti, regolamenti europei) a decidere chi comanda su che cosa. Chi conosce i tre sistemi compra bene e possiede sereno; chi ne conosce uno solo scopre gli altri due per lettera.

Questa guida percorre l'intero tragitto con il metodo della collana: le fondamenta (i riti della compravendita fuori dall'Italia, il titolo da verificare prima del panorama, la valuta nel prezzo), il fisco doppio (quadro RW, IVIE, canoni su due binari, gestione a distanza) e l'uso consapevole: i conti completi su un caso vero, i rischi mappati, le alternative, e l'eredità oltre confine, il capitolo che ogni proprietario dovrebbe leggere per tempo.

È una guida indipendente: non vende immobili né mete, e quando l'affitto lungo o i mercati quotati battono l'acquisto, lo dice. Fornisce le fondamenta: quelle che ogni famiglia dovrebbe avere prima di firmare in una lingua straniera.

COME USARE QUESTA GUIDA

- **È navigabile.** Dall'indice si salta al capitolo con un clic; il numero di pagina in basso riporta sempre all'indice.
- **«Da ricordare»,** in coda a ogni capitolo, riassume i punti essenziali in poche righe.
- **I box «In parole semplici»** traducono i concetti più tecnici in analogie quotidiane.
- **Il glossario finale** raccoglie tutti i termini tecnici: quando un termine non torna, la risposta è lì.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

INDICE

Tredici capitoli, **un percorso.**

PARTE PRIMA · LE FONDAMENTA

01 Un confine, tre ordinamenti 6

02 Comprare fuori: il rito cambia paese 10

03 Il titolo, prima del panorama 13

04 La valuta nel prezzo 16

PARTE SECONDA · IL FISCO DOPPIO

05 Il quadro RW: la finestra obbligatoria 20

06 L'IVIE: la patrimoniale di casa nostra 23

07 Se rende, chi tassa? 26

08 La casa a distanza 29

PARTE TERZA · L'USO CONSAPEVOLE

09 Il conto vero, dall'inizio alla fine 33

10 I rischi, mappati 36

11 Le alternative, sulla bilancia 39

12 L'eredità oltre confine 42

13 Glossario essenziale 45

Avvertenze 49

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

Il confine, **in sei numeri.**

3 ordinamenti

Il paese del bene, il fisco italiano e il coordinamento fra i due: ogni casa all'estero vive dentro tutti e tre.

1,06%

L'IVIE annua: dentro l'UE spesso sul catastale estero, fuori sul prezzo pieno, con credito per le patrimoniali locali.

3–15%

La sanzione, per ciascun anno, del quadro RW dimenticato: l'errore più evitabile dell'intera materia.

+**11**%

Quanto l'esborso vero supera il prezzo di cartello nel caso della guida: imposte d'ingresso e professionisti.

5 anni

La soglia oltre la quale l'Italia non tassa la plusvalenza, mentre il paese del bene tassa la sua comunque.

7 convenzioni

I paesi con cui l'Italia coordina l'imposta di successione: per tutti gli altri, crediti da invocare con le carte in regola.

Fonti: Agenzia delle Entrate, normativa italiana ed europea (reg. UE 650/2012), prassi di mercato; normativa a settembre 2026. Valori indicativi. Le regole dei singoli paesi cambiano e vanno verificate prima di ogni firma.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM



PARTE PRIMA · CAPITOLI 1–4

Le **fondamenta.**

Perché si compra fuori e come si compra davvero: i riti della compravendita, il titolo da verificare prima del panorama, i costi d'ingresso. E la valuta, il rischio che nelle fotografie non si vede.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

01 Un confine, **tre ordinamenti.**

La casa all'estero comincia quasi sempre da una fotografia (la calle bianca, il porto, la vigna) e diventa, alla firma, una cosa molto più seria: un bene incastonato in un ordinamento straniero, posseduto da un contribuente italiano, con un terzo sistema di regole che coordina i primi due. Questo capitolo mette in fila chi compra, perché, e il principio che governa tutto il resto.

1.1 Le tre Italie che comprano fuori

Dietro gli acquisti immobiliari degli italiani all'estero ci sono tre famiglie di motivi, che conviene distinguere subito perché portano a scelte (e a errori) diversi. La prima è l'**uso**: la casa vacanza sulla costa spagnola o portoghese, il pied-à-terre nella città amata, il progetto di trasferirsi da pensionati. La seconda è l'**investimento**: il capitale che cerca un mercato ritenuto più dinamico di quello domestico, il bilocale da locazione turistica, la diversificazione geografica del mattone. La terza sono le **radici e i legami**: la casa nel paese d'origine della famiglia, l'appartamento nella città dove un figlio studia o lavora, il bene ereditato da parenti emigrati. Perché all'estero non si arriva solo comprando: spesso ci si arriva **ereditando**.

Le tre famiglie condividono gli stessi obblighi ma sopportano rischi diversi: chi compra per uso sottovaluta i costi di possesso e la gestione a distanza; chi compra per investimento sottovaluta fisco doppio e liquidità; chi eredita scopre tutto insieme, a pratica successoria aperta. La guida serve tutte e tre. E il capitolo 12, sull'eredità oltre confine, è scritto anche per chi la casa all'estero non l'ha mai voluta e se l'è trovata in un asse ereditario.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM



FIGURA 1 Le tre famiglie di compratori — Schema illustrativo

1.2 Il principio che governa tutto: tre sistemi di regole

Il primo pilastro da fissare è il criterio con cui l'Italia guarda il suo contribuente: la **tassazione mondiale**. Chi è fiscalmente residente in Italia dichiara e, dove previsto, paga imposte sui redditi e sui patrimoni **ovunque** si trovino: il bilocale di Valencia è, per il fisco italiano, materia imponibile esattamente come quello di Rimini. Comprare all'estero non sposta nulla fuori dal perimetro; aggiunge un secondo perimetro sopra il primo.

Da qui la struttura che questa guida ripeterà a ogni capitolo. Ogni casa all'estero vive dentro **tre ordinamenti**: quello del **paese del bene**, che governa la compravendita, il registro, le imposte locali e, in larga parte, la successione dell'immobile; quello **italiano**, che segue il proprietario residente con il monitoraggio fiscale, l'IVIE e l'IRPEF sui redditi esteri; e il **coordinamento** fra i due (convenzioni, crediti d'imposta, regolamenti europei), che decide chi tassa che cosa e come si evita di pagare due volte per intero. La buona notizia della guida è che questo coordinamento **esiste ed è usabile**; la cattiva è che non si applica da solo: va conosciuto, invocato e documentato.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> La casa all'estero è come una persona con doppia cittadinanza: obbedisce alle leggi di due paesi contemporaneamente, e ha bisogno di qualcuno che sappia quale delle due prevale in ogni situazione. Nessuno dei due passaporti cancella l'altro.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM



FIGURA 2 Una casa, tre sistemi di regole — Schema illustrativo

1.3 La mappa della guida (e una promessa di realismo)

Il percorso segue la vita del bene. La **prima parte** costruisce le fondamenta: come si compra davvero fuori dall'Italia (riti notarili, verifiche, costi d'ingresso che variano dal 3 al 12 per cento), che cosa si sta comprando (proprietà piena, leasehold, multiproprietà: non sono la stessa cosa), e la valuta, il rischio che nelle fotografie non si vede. La **seconda parte** affronta il fisco doppio: il quadro RW, l'IVIE, i canoni tassati su due binari, la gestione a distanza con i suoi costi veri. La **terza parte** è il metodo della collana: i conti completi su un caso realistico, la mappa dei rischi, le alternative da battere prima di firmare (perché comprare non è l'unico modo di stare bene all'estero) e l'eredità transfrontaliera, dove una pagina di pianificazione in vita vale una pratica doppia risparmiata agli eredi.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

La promessa di realismo è quella di sempre: questa guida non vende il sogno e non lo demolisce. Gli acquisti esteri ben costruiti esistono, con numeri veri, professionisti giusti e aspettative oneste; quelli costruiti sulla fotografia e sull'entusiasmo del sopralluogo estivo finiscono nei capitoli sui rischi. La differenza, come sempre nella collana, non la fa il mercato: la fa il metodo.

DA RICORDARE

- Tre famiglie di compratori (uso, investimento, radici) con rischi diversi; e all'estero si arriva anche ereditando, non solo comprando.
- Il residente italiano è tassato sul patrimonio mondiale: la casa estera resta pienamente dentro il perimetro del fisco di casa.
- Ogni immobile estero vive in tre ordinamenti: paese del bene, Italia, e il coordinamento che evita la doppia imposizione piena.
- Il coordinamento (convenzioni, crediti, regolamenti UE) esiste ma non si applica da solo: va conosciuto e invocato.
- Il metodo batte il mercato: conti completi, professionisti su entrambe le sponde, aspettative oneste.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

02 Comprare fuori: **il rito cambia.**

In Italia la compravendita ha una liturgia nota: proposta, preliminare, rogito dal notaio. Fuori, la liturgia cambia (a volte nei dettagli, a volte nell'impianto intero) e chi la affronta con i riflessi italiani firma cose che non capisce nei momenti sbagliati. Questo capitolo percorre i due grandi riti, i professionisti da avere accanto e i costi d'ingresso veri, paese per paese.

2.1 I due riti: il notaio latino e il closing anglosassone

Nell'Europa continentale (Francia, Spagna, Portogallo, Germania) vige il modello del **notaio latino**, cugino del nostro: un pubblico ufficiale terzo redige l'atto, verifica i presupposti e cura la pubblicità nei registri. Le differenze pericolose stanno nei passaggi intermedi. In Spagna il **contrato de arras** (la caparra) vincola già seriamente: chi si ritira la perde, chi la riceve e si ritira la restituisce doppia; in Francia il **compromis de vente** è un contratto pieno con dieci giorni di recesso per il compratore, e il sistema delle **condizioni sospensive** (mutuo, urbanistica) va scritto bene *prima*. Il notaio continentale, inoltre, non sempre fa tutte le verifiche che l'acquirente italiano immagina: in diversi ordinamenti controlla la regolarità dell'atto, non la convenienza né ogni profilo urbanistico del bene.

Nel mondo anglosassone (Regno Unito, Stati Uniti, Irlanda) il notaio come lo conosciamo **non esiste**: la compravendita è gestita da avvocati di parte (**solicitor**, **conveyancer**) o da agenti di **escrow** che custodiscono i fondi fino al perfezionamento (**closing**), con il supporto, negli Stati Uniti, della **title insurance**, l'assicurazione che copre i difetti del titolo. Non è un sistema peggiore: è un sistema **diverso**, in cui la tutela non viene da un pubblico ufficiale ma dai professionisti che ciascuna parte ingaggia. Chi non ingaggia nessuno, non è tutelato da nessuno.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> La regola d'oro ha una formulazione sola: mai firmare, in una lingua che non si padroneggia, un documento che non si è fatto tradurre e spiegare da un professionista che risponde a noi, non al venditore, non all'agenzia. Il costo di una traduzione giurata è l'assicurazione più economica dell'intera operazione.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

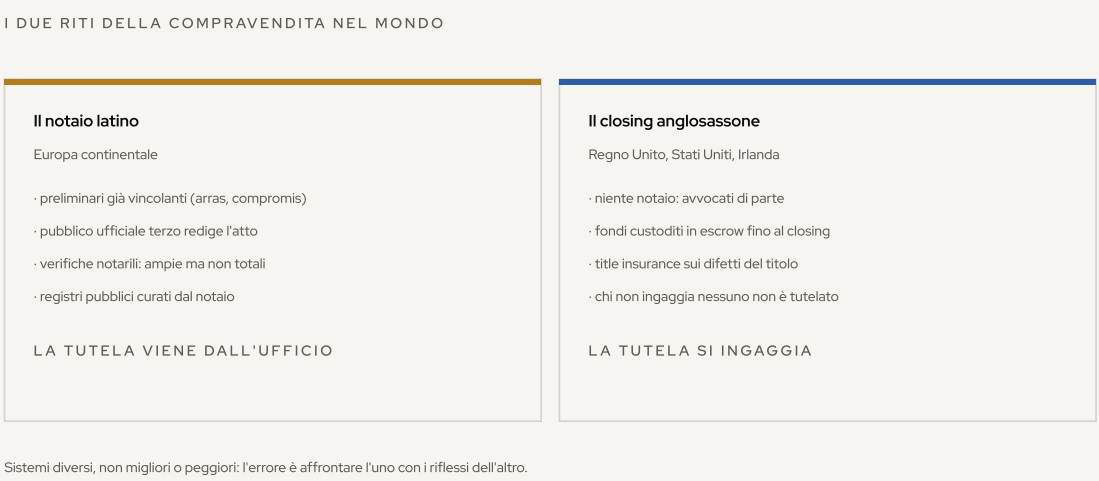


FIGURA 3 I due riti della compravendita

Sintesi di prassi; i dettagli variano per paese

2.2 La squadra: chi serve davvero, su quale sponda

La squadra minima per un acquisto estero conta **tre figure**. Un **legale locale indipendente** (l'abogado, l'avocat, il solicitor) ingaggiato dall'acquirente e pagato a parcella, che verifica titolo, urbanistica, gravami e clausole: è la figura che gli italiani più spesso saltano «perché c'è il notaio», ed è il salto che produce i contenziosi. Un **fiscalista italiano** con pratica internazionale, che prepara da subito quadro RW, IVIE e coordinamento dei redditi, perché gli obblighi italiani nascono al rogito, non alla prima dichiarazione scaduta. E dove serve un **tecnico locale** (surveyor, arquitecto) per lo stato dell'immobile, specie su beni datati o rurali.

Strumenti pratici che semplificano la vita: la **procura** consolare o notarile con apostille, per firmare senza volare a ogni passaggio; il **numero fiscale locale**, quasi ovunque indispensabile prima dell'atto (il NIE spagnolo, il NIF portoghese); e un **conto locale** per utenze e imposte, che entrerà, lo vedremo, nel perimetro dichiarativo italiano.

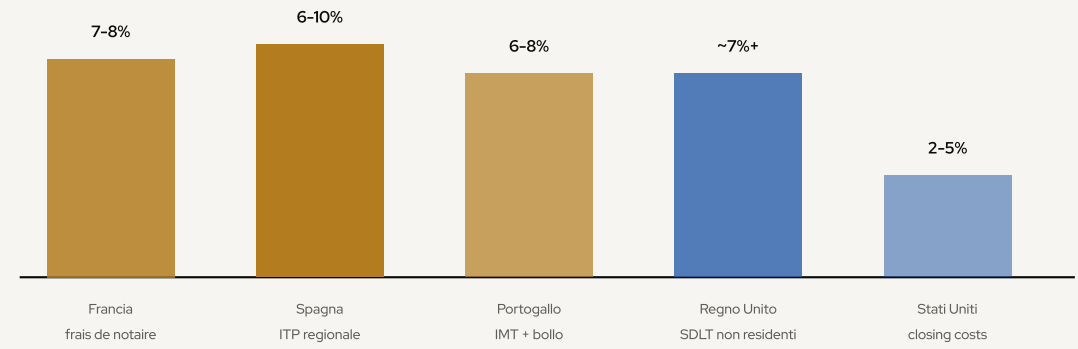
2.3 I costi d'ingresso: dal 3 al 12 per cento, secondo il paese

La differenza più concreta fra i mercati è quanto costa **entrare**. In **Francia**, sull'usato, i «frais de notaire» (in realtà quasi tutti imposte) pesano attorno al **7-8 per cento**. In **Spagna** l'imposta di trasferimento (ITP) è regionale, tipicamente fra il **6 e il 10 per cento**, più notaio e registro. In **Portogallo** l'IMT progressiva più l'imposta di bollo portano l'ingresso attorno al **6-8 per cento** sulle fasce medio-alte. Nel **Regno Unito** la SDLT è progressiva e per l'acquirente **non residente** sconta una maggiorazione, con un carico che sulle case di pregio supera facilmente il **7 per cento** (di più se è una seconda casa). Negli **Stati Uniti** i closing costs sono più leggeri (spesso **2-5 per cento**), ma il possesso è gravato da property tax annuali dell'1-2 per cento che ribaltano il confronto nel tempo. A tutto questo si aggiungono, quasi ovunque, l'agenzia (dove d'uso a carico del compratore), il legale, le traduzioni.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

La lezione operativa: i costi d'ingresso esteri sono spesso **più alti** di quelli italiani e vanno messi nel conto *prima* dell'offerta, perché sono capitale che il bene deve recuperare con anni di uso o di canoni. E poiché sono in gran parte imposte locali, non generano (di regola) alcun credito in Italia: sono un costo secco dell'operazione, non un acconto su altro.

IL DAZIO D'INGRESSO · COSTI D'ACQUISTO INDICATIVI, IN PERCENTUALE DEL PREZZO



Barre sui valori centrali delle forchette. Negli USA il possesso sconta però property tax annuali dell'1-2%: il confronto si ribalta nel tempo.

FIGURA 4 Il dazio d'ingresso, per paese

Ordini di grandezza su prassi di mercato; regole a settembre 2026

DA RICORDARE

- Due riti: notaio latino (con caparre e preliminari già molto vincolanti) e closing anglosassone (tutela affidata ai professionisti di parte, non a un pubblico ufficiale).
- La squadra minima: legale locale indipendente pagato da noi, fiscalista italiano coinvolto dal rogito, tecnico dove serve.
- Mai firmare ciò che non si è fatto tradurre e spiegare: la traduzione giurata è l'assicurazione più economica dell'operazione.
- Costi d'ingresso: Francia 7-8%, Spagna 6-10% per regione, Portogallo 6-8%, UK oltre il 7% per non residenti, USA 2-5% ma con property tax annuali pesanti.
- I costi d'ingresso sono capitale da recuperare e di regola non generano crediti in Italia: vanno deliberati prima dell'offerta.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

03 Il titolo, prima **del panorama.**

La domanda che il panorama fa dimenticare è la più importante di tutte: che cosa, esattamente, si sta comprando? Fuori dall'Italia la parola «proprietà» copre cose molto diverse (piena, a tempo, condivisa, mediata da una società), e alcune valgono molto meno di quanto sembrano. Questo capitolo insegna a leggere il titolo prima di innamorarsi della vista.

3.1 Le forme del possesso: non tutte le proprietà sono proprietà

Il **freehold**, la proprietà piena e perpetua, è ciò che l'italiano ha in mente quando dice «comprare casa», ed è la forma dominante nell'Europa continentale. Ma nel Regno Unito una parte enorme degli appartamenti è venduta in **leasehold**: un diritto **a tempo** (99, 125, a volte 999 anni) su un bene il cui suolo resta di un freeholder, con canoni (ground rent), spese di gestione e un valore che **decade** man mano che il contratto si accorcia: sotto gli 80 anni residui, rinnovare costa cifre importanti e i mutui si fanno difficili. Non è un dettaglio da giuristi: è la differenza fra comprare un bene e comprare un diritto che si consuma.

La **multiproprietà** (timeshare) merita il paragrafo più netto della guida: due settimane l'anno in un residence, vendute con pressione commerciale e prezzi che paiono piccoli, hanno un mercato di rivendita **prossimo allo zero** e spese annue perpetue che sopravvivono all'entusiasmo. Nella gerarchia patrimoniale della collana non è un immobile: è un abbonamento travestito, e va valutato, quando proprio, come tale. Infine il possesso **mediato da società**: in Francia la SCI, altrove le LLC o le società locali. Ha usi legittimi (più comproprietari, pianificazione), ma aggiunge un livello di obblighi (contabili, dichiarativi italiani, successori) che va deliberato con il fiscalista, mai accettato solo perché «qui si fa così».

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

FORMA	CHE COSA SI POSSIEDE	DURATA	ATTENZIONI
Freehold (piena)	Il bene e il suolo	Perpetua	La forma di riferimento: verifiche ordinarie
Leasehold	Un diritto sul bene	A tempo (99-999 anni)	Valore e mutui calano con gli anni residui; ground rent e spese
Multiproprietà	Settimane d'uso	Perpetua o lunga	Rivendita quasi nulla, spese perpetue: un abbonamento, non un immobile
Tramite società (SCI, LLC)	Quote della società titolare	–	Obblighi contabili, dichiarativi e successori aggiuntivi: solo con il fiscalista

TABELLA 1 Le forme del possesso

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> Il leasehold è un contratto d'affitto molto lungo che si è vestito da proprietà; la multiproprietà è una vacanza prepagata che si è vestita da investimento. Nessuno dei due è necessariamente un errore: l'errore è comprarli credendo che siano un'altra cosa.

3.2 Le verifiche che salvano: registro, urbanistica, gravami

La due diligence estera ricalca quella italiana nei principi e diverge nei documenti. Primo: la **titolarità e i gravami**, l'estratto del registro immobiliare locale (Land Registry, nota simple del Registro de la Propiedad, il livre foncier) che dice chi è il proprietario e quali ipoteche, servitù o vincoli pesano sul bene; nei paesi dove il registro è meno affidabile, la title insurance o le ricerche notarili prolungate non sono un lusso. Secondo: l'**urbanistica**. Nel Mediterraneo la casa ampliata senza titolo o costruita in zona protetta non è folklore, è un rischio di demolizione o invendibilità: la conformità urbanistica e le licenze (la cédula, la licencia de primera ocupación) vanno pretese in copia, non raccontate. Terzo: i **debiti che seguono il bene**. In molti ordinamenti le spese condominiali arretrate e alcune imposte locali gravano sull'immobile e passano al compratore: il certificato del condominio e delle imposte pagate è parte dell'atto, non una cortesia.

Attenzione, infine, alle **prelazioni e ai limiti**: in Francia enti pubblici e agrari (SAFER) possono avere diritti di prelazione; in Svizzera la Lex Koller limita gli acquisti dei non residenti; su coste e zone militari di vari paesi esistono fasce con vincoli speciali. E i programmi «golden visa» legati all'immobiliare, storicamente Portogallo e Spagna, sono stati **chiusi o ridimensionati** negli ultimi anni: chi compra oggi per un permesso di soggiorno sta spesso comprando una regola che non c'è più.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

3.3 Il metodo: comprare il documento, non la fotografia

Il metodo della collana, applicato al titolo, sta in tre mosse. **Prima**: qualificare la forma del possesso (piena, a tempo, condivisa, societaria) e prezzarla per ciò che è, con la tabella di questo capitolo come griglia. **Seconda**: far raccogliere dal legale locale il fascicolo completo (registro, urbanistica, condominio, imposte) e leggerlo *prima* di ogni firma vincolante, caparra inclusa: nei riti visti al capitolo 2, il momento in cui si può ancora dire no senza perdere denaro finisce molto presto. **Terza**: scrivere nell'atto ciò che si è verificato (stato, conformità, assenza di debiti), perché la garanzia raccontata a voce, in qualunque lingua, non è mai sopravvissuta a un contenzioso.

Chi esce da questo capitolo con una sola abitudine (chiedere «che cosa possiedo esattamente, per quanto tempo, con quali pesi?» prima di chiedere «quanto costa?») ha già evitato la maggioranza degli errori che popolano i forum degli italiani all'estero.

DA RICORDARE

- Freehold, leasehold, multiproprietà, possesso societario: quattro cose diverse vendute con la stessa parola «proprietà». La forma va qualificata e prezzata prima del panorama.
- Il leasehold corto perde valore e finanziabilità; la multiproprietà ha rivendita quasi nulla e spese perpetue.
- Fascicolo completo dal legale locale: registro e gravami, conformità urbanistica documentata, certificati di condominio e imposte. Prima di ogni firma, caparra inclusa.
- In vari ordinamenti i debiti condominiali e fiscali seguono il bene e passano al compratore.
- Prelazioni, limiti per stranieri e golden visa chiuse: le regole speciali si verificano nell'anno in corso, non si ereditano dai racconti.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

04 La valuta **nel prezzo.**

Chi compra nell'area euro può saltare questo capitolo con la coscienza quasi pulita. Tutti gli altri (Regno Unito, Stati Uniti, Svizzera, e ogni meta esotica) comprano due cose insieme: un immobile e una valuta. La seconda non si vede nelle fotografie, ma muove il valore del bene, delle spese e dei canoni per tutti gli anni del possesso.

4.1 Che cosa oscilla davvero: prezzo, spese, canoni, vendita

Il rischio di cambio non è un momento: è una **colonna sonora**. Suona all'acquisto, quando fra l'offerta e il closing il controvalore in euro può muoversi di qualche punto; suona ogni anno, su imposte locali, condominio, manutenzioni e mutuo, che sono spese **in valuta**; suona sui canoni, se il bene è locato, trasformando un rendimento locale stabile in un rendimento in euro ballerino; e suona fortissimo alla vendita, quando anni di apprezzamento immobiliare possono essere mangiati, o gonfiati, dal cambio del giorno. Su un bene da 250.000 euro di controvalore, un'oscillazione del 10 per cento della valuta (ordinaria amministrazione su orizzonti quinquennali per sterlina, dollaro o franco) vale **25.000 euro**: più di ogni ragionevole trattativa sul prezzo.

La regola di collana è la stessa dei portafogli: il cambio non si prevede, si **dimensiona**. Chi ragiona su un orizzonte lungo e su una quota contenuta del patrimonio può accettarlo come parte del gioco; chi compra al limite delle proprie forze, in valuta, sta sommando due leve, immobiliare e valutaria, sullo stesso bene illiquido.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> Comprare a Londra o Miami senza pensare al cambio è come ormeggiare la barca guardando solo il mare di oggi: la marea non è un'opinione, è un ciclo. Non si comanda: si sceglie quanto scafo esporle.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

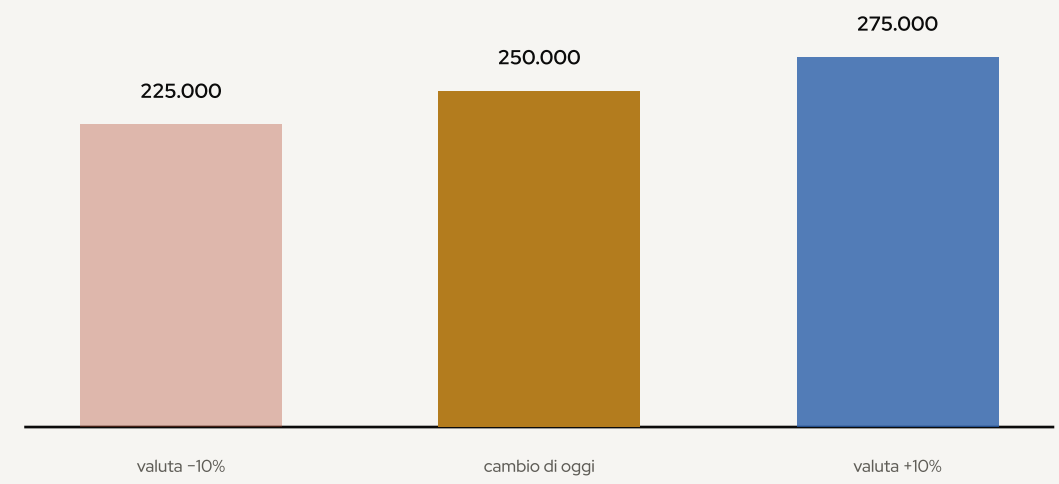


FIGURA 5 Lo stesso bene, tre cambi

Esempio ipotetico a fini illustrativi

4.2 Il mutuo: quale banca, quale valuta

Il finanziamento di un immobile estero segue una regola pratica: **l'ipoteca vive dove vive il bene**. Le banche italiane raramente iscrivono ipoteca su immobili fuori confine; le strade reali sono tre. La **banca locale**, che per i non residenti finanzia tipicamente il 60-70 per cento del valore, con istruttorie documentali pesanti (redditi italiani da tradurre e certificare) e tassi non sempre migliori di quelli domestici. La **liquidità propria**, la via più semplice, che però concentra capitale in un solo bene illiquido: il tema del capitolo 10. Oppure la **leva su attivi italiani**: un mutuo o un lombard su beni in Italia per pagare cash all'estero (flessibile, ma da maneggiare con la disciplina delle guide sorelle sulla leva).

Se il mutuo è in valuta, il debito oscilla con il cambio insieme al bene: chi incassa canoni nella stessa valuta del mutuo ha una **copertura naturale** parziale. Le rate si pagano con i canoni, e il cambio incide solo sul netto. Chi invece paga un mutuo in franchi con redditi in euro ha già conosciuto, nella cronaca finanziaria, come va a finire nei cicli sbagliati.

4.3 Trasferire e coprire: la meccanica spicciola

Due meccaniche spicciole valgono denaro vero. La prima: i **bonifici internazionali** in valuta hanno uno spread di cambio che fra banca tradizionale e operatori specializzati può differire dell'1-2 per cento. Su un acquisto da 250.000 euro, migliaia di euro decisi da una scelta amministrativa. Per le cifre dell'atto si concorda il cambio prima, non si subisce quello del giorno. La seconda: le **coperture**. Per il flusso singolo e grande (il prezzo d'acquisto, l'incasso della vendita) un cambio a termine fissato con la banca

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

è semplice e sensato; per i flussi piccoli e ricorrenti (spese, canoni) la copertura sistematica costa più del rischio che toglie, e la risposta giusta è di solito un **conto in valuta** che incassa i canoni e paga le spese, riducendo i passaggi di cambio al minimo.

Il capitolo si chiude con il ponte verso la parte fiscale: quel conto in valuta, aperto per buone ragioni operative, è un'attività estera, e con l'immobile entra nel perimetro del monitoraggio italiano che apre il prossimo capitolo.

DA RICORDARE

- Fuori dall'euro si comprano due cose: il bene e la valuta. E il 10% di oscillazione su 250.000 euro vale più di ogni trattativa.
- Il cambio non si prevede, si dimensiona: orizzonte lungo e quota contenuta del patrimonio, mai due leve sullo stesso bene.
- Ipoteca dove vive il bene: banca locale al 60-70% per non residenti, liquidità propria, o leva su attivi italiani con disciplina.
- Canoni e mutuo nella stessa valuta si coprono a vicenda; il mutuo in valuta pagato con redditi in euro è la combinazione da evitare.
- Cambio concordato prima sui grandi flussi, conto in valuta per i piccoli: la meccanica spicciola vale migliaia di euro.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM



PARTE SECONDA · CAPITOLI 5–8

Il fisco **doppio.**

La parte italiana del possesso: il quadro RW e le sue sanzioni, l'IVIE e i suoi crediti, i canoni tassati su due binari. E la gestione a distanza, con i costi che nessuno racconta.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

05 La finestra **obbligatoria.**

Con il rogito estero nasce, in silenzio, un obbligo italiano che non manda avvisi: il monitoraggio fiscale. Il quadro RW della dichiarazione è la finestra attraverso cui il residente mostra al fisco ciò che possiede fuori, e dimenticarla è l'errore più frequente, più sanzionato e più evitabile dell'intera materia.

5.1 Chi dichiara, che cosa, con quali valori

Il monitoraggio riguarda le persone fisiche residenti (con le società semplici e gli enti non commerciali) che detengono **investimenti all'estero**: l'immobile, ovviamente, ma anche il **conto corrente locale** aperto per le utenze, ed eventuali partecipazioni nella società che possiede il bene. Dichiarano il **titolare** e, più in generale, chi ne è **beneficiario effettivo**; nelle cointestazioni ciascuno indica la propria quota, e anche il coniuge con la sola firma delegata sul conto estero fa bene a farsi consigliare, perché la delega al prelievo è essa stessa rilevante.

I **valori**: per gli immobili si usano gli stessi criteri dell'IVIE del capitolo 6, anche quando l'imposta non è dovuta: in Unione europea e nel SEE il **valore catastale estero** dove esiste, altrimenti il costo d'acquisto risultante dall'atto e, in mancanza, il valore di mercato; per i beni ereditati o donati, il valore dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto registrato. Si indicano il valore iniziale e quello finale del periodo; per i conti, giacenze e movimentazione secondo le regole del quadro. Un'agevolazione da conoscere, e da non sopravvalutare: per l'immobile **invariato** (stesso possesso, nessuna vendita né acquisto) l'obbligo di ricompilare il quadro anno per anno viene meno, ma restano fermi i versamenti dell'IVIE, che si liquida proprio in quel quadro: se l'imposta è dovuta, il quadro si compila comunque. L'esonero alleggerisce davvero solo quando non c'è IVIE da versare (sotto i 200 euro, o azzerata dal credito per la patrimoniale locale). È un sollievo amministrativo, non un'esenzione, e il conto corrente estero non ne gode; e se cambia anche un solo immobile, vanno indicati tutti, compresi quelli rimasti fermi.

5.2 Le sanzioni, e perché il fisco lo sa già

La sanzione per l'omessa o infedele compilazione va dal **3 al 15 per cento** degli importi non dichiarati, per ciascun anno; se il bene sta in un paese **non collaborativo** (le liste nere), la forchetta **raddoppia** al 6-30 per cento. Su una casa da 250.000 euro dimenticata per cinque anni, l'aritmetica è brutale anche

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

al minimo edittale. A rendere il rischio concreto è lo **scambio automatico di informazioni**: attraverso il CRS e la cooperazione europea, conti e molte informazioni patrimoniali arrivano all'Agenzia delle Entrate senza che nessuno le chieda. La lettera di compliance che segnala l'incoerenza fra ciò che l'estero comunica e ciò che il contribuente dichiara è ormai routine amministrativa, non sfortuna.

La via d'uscita per chi si accorge dell'errore è il **ravvedimento operoso**: dichiarazioni integrative e sanzioni ridotte, tanto più leggere quanto prima ci si muove, e comunque incomparabilmente migliori dell'accertamento subito. La regola pratica: il giorno in cui si scopre una dimenticanza è il giorno giusto per chiamare il fiscalista, non l'anno prossimo.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> Il quadro RW non è una tassa: è una fotografia obbligatoria. Non compilare la fotografia non nasconde la casa: la casa il fisco la vede comunque, dagli scambi automatici; nasconde solo la buona fede di chi non l'ha mostrata.

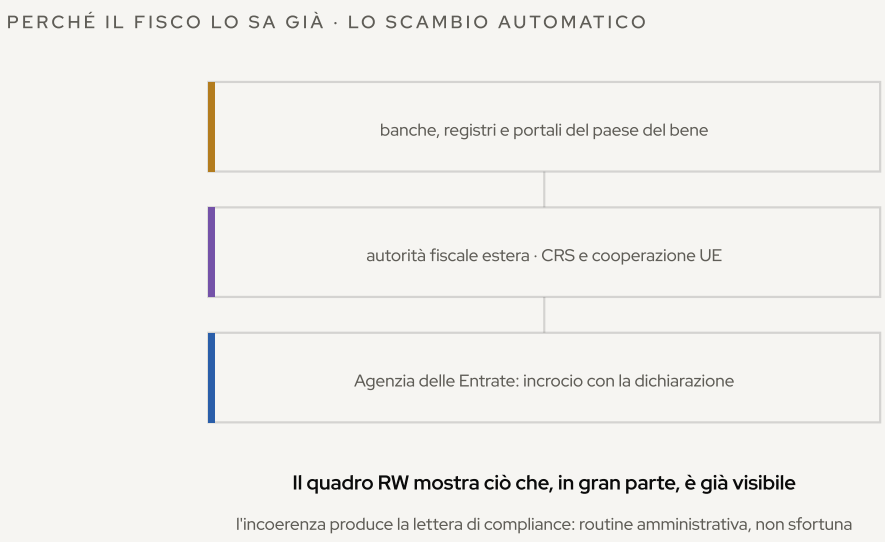


FIGURA 6 Perché il fisco lo sa già — Schema dello scambio automatico (CRS e cooperazione UE)

5.3 L'organizzazione che rende tutto semplice

Ridotto a metodo, il monitoraggio è un'abitudine annuale da mezz'ora. Alla nascita del bene: consegnare al fiscalista l'atto con il prezzo, gli estremi del conto locale, le quote di cointestazione. È il fascicolo che alimenterà RW e IVIE per tutti gli anni a venire. Ogni anno: comunicare le variazioni (lavori incrementativi, vendite parziali, chiusure di conti) e verificare che quadro RW e liquidazione IVIE viaggino insieme, perché, come vedremo nel prossimo capitolo, la stessa sezione della dichiarazione serve a entrambi. Alla vendita o alla donazione: dichiarare l'uscita, chiudendo il ciclo.

Chi tiene questa disciplina scopre che il temuto «fisco doppio» è, sul lato dichiarativo, un adempimento modesto. Chi non la tiene consegna al proprio futuro una pratica di ravvedimento, o una lettera dell'Agenzia, che costa sempre più della mezz'ora risparmiata.

DA RICORDARE

- Si dichiara tutto il perimetro estero: immobile, conto locale, eventuali quote societarie; per titolarità e beneficiario effettivo, ciascuno per la propria quota.
- Valori: gli stessi dell'IVIE (catastale estero in UE dove esiste, altrimenti costo, poi mercato); immobile invariato: niente RW solo se non c'è IVIE da versare, perché è in quel quadro che si liquida. Il conto estero va dichiarato comunque.
- Sanzioni 3-15% per anno, raddoppiate nei paesi non collaborativi: su beni a sei cifre, cifre serie anche al minimo.
- CRS e cooperazione UE: il fisco riceve i dati comunque. La lettera di compliance è routine, non sfortuna.
- Il ravvedimento operoso premia chi si muove subito: la dimenticanza scoperta oggi si sistema oggi.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

06 La patrimoniale **di casa nostra.**

L'Italia non ha una patrimoniale generale sugli immobili italiani oltre l'IMU, ma ne ha una, precisa, su quelli esteri: l'IVIE. Aliquota, basi imponibili e crediti hanno una logica tutta loro, con una distinzione che vale denaro: dentro o fuori dall'Unione europea. Questo capitolo la smonta con i numeri.

6.1 Chi la paga e su quale valore: la distinzione che conta

L'IVIE colpisce le persone fisiche residenti titolari di immobili esteri (proprietari, ma anche usufruttuari, ciascuno per la propria quota) con aliquota ordinaria dell'**1,06 per cento** annuo, rapportata ai mesi e alla percentuale di possesso. Tutto si gioca sulla **base imponibile**, e la mappa è binaria. Per gli immobili in **Unione europea** (e SEE collaborativo: Norvegia, Islanda) la base è prioritariamente il **valore catastale estero** (quello usato dal paese per le proprie imposte patrimoniali o reddituali), che in Spagna (il valor catastral dell'IBI) o in Germania è spesso molto più basso del prezzo pagato: è la versione estera del nostro «valore catastale contro valore di mercato». Solo in mancanza si passa al costo d'acquisto e, da ultimo, al valore di mercato. Attenzione alla **Francia**: la valeur locative della taxe foncière è un valore locativo, non un valore catastale, e l'Agenzia delle Entrate (circolare 28/E del 2012) mette la Francia, con Belgio, Irlanda e Malta, fra i Paesi dell'Unione senza catastale utilizzabile ai fini IVIE: la base è il costo risultante dall'atto d'acquisto, come fuori dall'Unione, salvo l'opzione (di rado conveniente) di moltiplicare il reddito medio ordinario per i coefficienti IMU. Per gli immobili **fuori dall'UE** (Regno Unito incluso, dopo la Brexit), la sequenza si inverte: conta il **costo d'acquisto** (o il mercato in mancanza), e la patrimoniale si paga sul prezzo pieno.

Un esempio rende l'idea: un bene spagnolo pagato 250.000 euro con valor catastral di 95.000 sconta un'IVIE di circa **mille euro**; lo stesso prezzo pagato per un cottage inglese fa base imponibile piena e IVIE di **2.650 euro**. Stessa spesa, patrimoniale quasi tripla: la geografia fiscale è parte del prezzo, e va guardata prima di comprare, non alla prima dichiarazione.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

IN PAROLE SEMPLICI

L'IVIE è l'IMU degli immobili lontani, con una stranezza: dentro l'UE si calcola spesso su valori catastali gentili, fuori sul prezzo vero. Due case identiche per costo possono pagare patrimoniali molto diverse solo per il lato del confine su cui dormono.



FIGURA 7 Le basi imponibili dell'IVIE — Normativa a settembre 2026

6.2 Soglia, crediti e l'effetto che sorprende in positivo

Tre regole alleggeriscono il conto. La **soglia**: se l'imposta complessiva non supera i **200 euro**, l'IVIE non è dovuta. Restano solo gli obblighi dichiarativi. Il **credito**: dall'IVIE si detrae l'imposta **patrimoniale** pagata nel paese del bene (la taxe foncière francese, l'IBI spagnolo, la property tax americana) e, per i beni UE/SEE, anche l'eventuale eccedenza d'imposta reddituale estera non già usata come credito IRPEF: il coordinamento del capitolo 1, qui, funziona davvero. L'aliquota **ridotta** allo 0,4 per cento con detrazione di 200 euro riguarda il caso raro dell'abitazione principale estera rimasta rilevante (categorie di pregio): per la platea di questa guida è una nota a margine.

E la sorpresa positiva: l'**effetto sostitutivo**. Per l'immobile estero **non locato** assoggettato a IVIE, l'IRPEF sui redditi figurativi non è dovuta: la casa vacanza tenuta a disposizione paga la patrimoniale e nient'altro al fisco italiano, niente equivalente della rendita catastale in dichiarazione. È lo specchio della regola vista per il mattone italiano, e rende il costo fiscale del possesso più leggibile: un numero solo, ogni anno.

6.3 La liquidazione: come si paga, con che disciplina

Operativamente l'IVIE si liquida **in dichiarazione**, nella stessa sezione che ospita il monitoraggio: si versa a saldo e acconti con le scadenze delle imposte sui redditi, come un'IRPEF aggiuntiva. Gli ingredienti da tenere in ordine sono i documenti che provano base e crediti: l'attestazione del **valore catastale estero** dove esiste (l'avviso dell'IBI lo riporta; quello della foncière no: per la Francia fa fede l'atto con il costo), le **ricevute** delle patrimoniali locali pagate, l'atto con il costo per i beni extra-UE. Senza documenti, il fiscalista può solo usare le basi più alte e rinunciare ai crediti: la differenza fra un fascicolo tenuto bene e uno improvvisato vale, negli anni, molte centinaia di euro.

Chiusura di metodo: IVIE e RW sono le due facce dello stesso adempimento annuale, la fotografia e il suo prezzo. Chi li tratta insieme, con un fascicolo unico e un solo appuntamento annuale col fiscalista, ha già messo in sicurezza la parte italiana del possesso. Resta da capire che cosa succede quando la casa **rende**, ed è il prossimo capitolo.

DA RICORDARE

- IVIE all'1,06% annuo per quota e mesi di possesso; anche l'usufruttuario la paga.
- Base binaria: UE/SEE sul valore catastale estero (spesso mite) dove esiste, e la Francia, che non ne ha uno utilizzabile, paga sul costo; extra-UE (Regno Unito incluso) sul costo d'acquisto pieno: la geografia fiscale è parte del prezzo.
- Non dovuta sotto i 200 euro; si detraggono le patrimoniali locali (foncière, IBI, property tax) e, per l'UE, le eccedenze reddituali estere.
- Effetto sostitutivo: l'immobile non locato con IVIE non sconta IRPEF figurativa. Un numero solo all'anno.
- Si liquida in dichiarazione con saldo e acconti; il fascicolo dei documenti esteri decide basi e crediti.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

07 Se rende, **chi tassa?**

Quando la casa estera produce reddito (canoni oggi, plusvalenza domani), entrambi gli ordinamenti allungano la mano. La regola generale è che il paese del bene tassa per primo e l'Italia tassa dopo, riconoscendo un credito; ma i dettagli decidono il netto vero, e un paio di trappole aspettano proprio i più diligenti.

7.1 I canoni: il doppio binario italiano

Primo passo, sempre: il paese del bene tassa i canoni dei proprietari non residenti secondo le proprie regole (con ritenute, dichiarazioni locali e aliquote sue). Secondo passo, l'Italia, dove il canone estero è reddito imponibile del residente con un **doppio binario** che dipende da come si è comportato l'estero. Se il reddito **è tassato** nel paese del bene, in Italia si dichiara **lo stesso imponibile** determinato all'estero, senza ulteriori deduzioni di spese; se invece il paese **non lo tassa**, l'Italia tassa il canone percepito ridotto di un **forfait del 15 per cento** per le spese. In entrambi i casi il reddito confluisce nell'IRPEF ordinaria (niente cedolare secca: quella è un privilegio dei muri italiani) e la doppia imposizione si attenua con il **credito d'imposta** per le imposte estere definitive, entro il limite della quota d'IRPEF riferibile a quel reddito.

Il risultato pratico, che il capitolo 9 metterà in numeri: fra imposta estera, IRPEF residua e spese vere, il canone lordo estero si trasforma in un netto sensibilmente più magro di quanto il cartello dell'agenzia lasciasse immaginare, non per punizione, ma per la semplice somma di due sistemi fiscali che fanno il loro mestiere.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

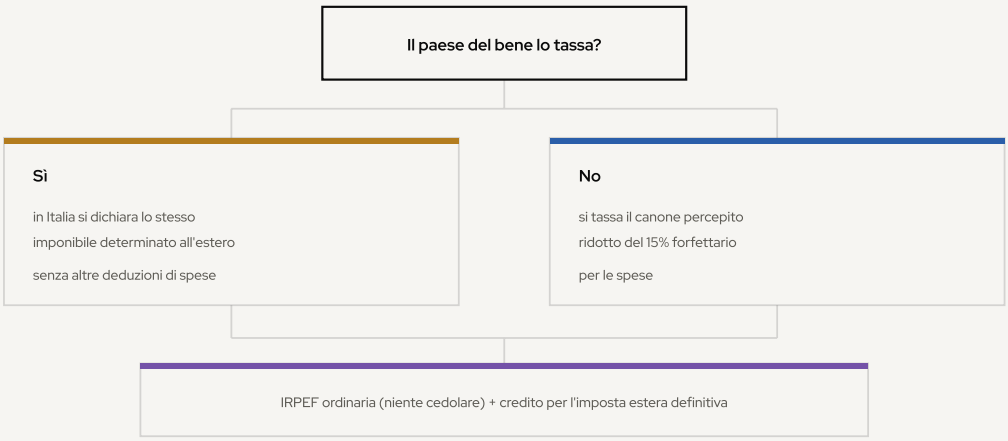


FIGURA 8 Il doppio binario dei canoni — Normativa a settembre 2026

7.2 La locazione breve: dove il regolamento batte il fisco

Per la locazione turistica la variabile decisiva spesso non è fiscale ma **amministrativa**: licenze e registri obbligatori, zone contingentate, tetti di giorni. Le grandi mete europee hanno stretto ovunque (permessi congelati o revocati nei centri storici, piattaforme obbligate a comunicare i dati, sanzioni pesanti per chi affitta senza titolo), e la comunicazione è automatica anche verso i fisci: i portali trasmettono i corrispettivi alle autorità europee, che li scambiano fra loro. Tradotto nel metodo della guida: il piano «compro e lo metto sui portali» va verificato **prima** dell'acquisto presso il comune del bene, perché la licenza che oggi c'è può non essere trasferibile, e quella che non c'è può non arrivare mai. Un bene comprato per la locazione breve in una zona che la vieta è un investimento a cui è stata tolta la tesi il giorno del rogito.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> Sui canoni esteri l'ordine dei fattori è: prima il regolamento locale (posso affittare?), poi il fisco locale (quanto trattiene?), infine quello italiano (quanto resta?). Chi parte dall'ultimo numero, il lordo del cartello, sta leggendo il libro dalla fine.

7.3 La plusvalenza: cinque anni, due fisci, una trappola

Alla vendita, l'Italia applica all'immobile estero la regola di casa: la plusvalenza è imponibile come reddito diverso solo se la cessione avviene **entro cinque anni** dall'acquisto; oltre, per il fisco italiano non c'è materia; ed è esente anche prima se il bene è stato **abitazione principale** del venditore o dei familiari per la maggior parte del possesso. La trappola tecnica riguarda chi vende *entro* i cinque anni: l'imposta **sostitutiva del 26 per cento** si chiede al notaio italiano nell'atto, e il rogito estero un notaio italiano non

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

ce l'ha. Risultato: la plusvalenza estera «giovane» finisce in **IRPEF ordinaria**, ad aliquote marginali che possono superare di molto il 26. Un motivo fiscale in più per pensare il possesso estero su orizzonti lunghi.

Sul fronte opposto, il paese del bene di regola tassa la propria plusvalenza **senza guardare i cinque anni italiani**, spesso con ritenute alla fonte curate dal notaio locale sui venditori non residenti e conguagli a dichiarazione. Il coordinamento chiude il cerchio: l'imposta estera definitiva genera credito contro l'IRPEF italiana *se* e *nella misura in cui* l'Italia tassa; quando l'Italia non tassa (oltre i cinque anni), l'imposta estera resta un costo pieno. Il netto della vendita si calcola con entrambi i fisci sul tavolo, mai con uno solo.

DA RICORDARE

- Canoni: prima il paese del bene, poi l'Italia in IRPEF (imponibile estero se là tassato, canone meno 15% forfettario se non tassato); niente cedolare secca.
- Il credito d'imposta attenua ma non azzera: il netto vero è la somma di due sistemi fiscali, e va calcolato prima dell'acquisto.
- Locazione breve: licenze, zone contingentate e scambio dati dai portali. Il regolamento locale si verifica prima del rogito.
- Plusvalenza: imponibile in Italia solo entro 5 anni (salvo abitazione principale); sul rogito estero niente sostitutiva del 26%. Si finisce in IRPEF ordinaria.
- Il paese del bene tassa la sua plusvalenza a prescindere dai 5 anni italiani: il conto della vendita si fa con entrambi i fisci.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

08 La casa **a distanza.**

Mille chilometri trasformano ogni piccola incombenza in un progetto: la caldaia, l'assemblea di condominio, il tubo che perde ad agosto. La gestione a distanza è il costo meno raccontato del possesso estero (in denaro, in tempo e in serenità), e la differenza fra chi la organizza e chi la subisce si misura già al secondo inverno.

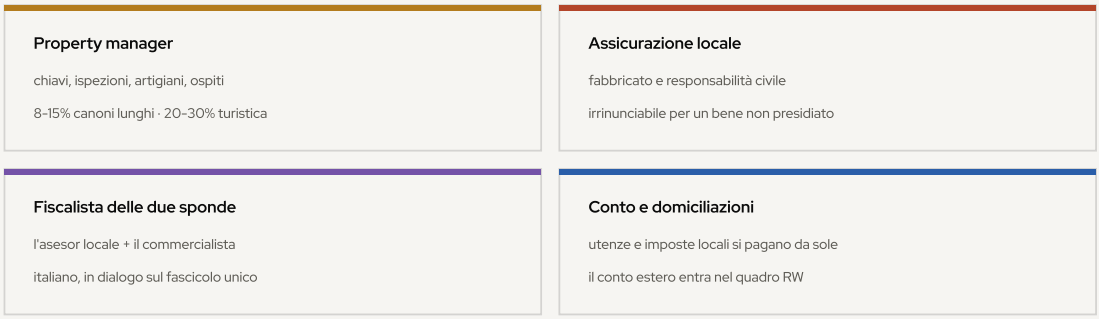
8.1 Chi tiene le chiavi: la squadra permanente

La squadra dell'acquisto si scioglie al rogito; quella del possesso dura decenni. Il perno è il **property manager** (o, in versione mediterranea, la persona di fiducia strutturata): chi tiene le chiavi, ispeziona dopo le tempeste, apre agli artigiani, gestisce check-in e pulizie se il bene è locato. Costa tipicamente l'**8-15 per cento** dei canoni per la locazione lunga e il **20-30** per la turistica full service; per la casa a uso proprio, un forfait o una tariffa a intervento. Non è un lusso: è l'organo di senso del proprietario lontano. Senza, ogni problema viene scoperto tardi, e all'estero «tardi» è più caro che a casa.

Accanto: l'**assicurazione** locale su fabbricato e responsabilità civile (in condominio spesso obbligatoria, comunque irrinunciabile per un bene non presidiato), il **fiscalista locale** per le dichiarazioni del paese (l'asesor, l'accountant) che dialoga con il commercialista italiano del capitolo 5, e le **domiciliazioni bancarie** di utenze e imposte locali sul conto in valuta del capitolo 4: la bolletta non pagata perché il postino estero non ci ha trovati è un classico che le domiciliazioni azzerano.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> La casa a distanza si governa come una nave in porto straniero: serve un agente locale che la visiti, un'assicurazione che la copra e conti che si paghino da soli. Il proprietario che vuole fare tutto da mille chilometri non risparmia il costo dell'agente: lo paga in avarie.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM



L'infrastruttura del proprietario lontano: costa se organizzata, costa di più se improvvisata.

FIGURA 9 La squadra permanente — Schema di metodo; costi indicativi

8.2 Il condominio estero e i debiti che aspettano

Chi compra in una comunidad spagnola, in una copropriété francese o in una homeowners association americana entra in un micro-ordinamento con assemblee, maggioranze e bilanci propri, e con un dettaglio patrimoniale già visto al capitolo 3: in molti paesi le spese deliberate e gli arretrati **seguono l'immobile**. Le delibere prese in assenza del proprietario lontano sono pienamente valide: la ristrutturazione della piscina votata a febbraio si paga anche se si soggiorna solo in agosto. Le difese sono ordinarie ma vanno attivate: **procura** o delega stabile a chi partecipa alle assemblee, lettura dei verbali, fondo spese personale per le straordinarie. La stessa igiene della guida sorella sul mattone, con il fuso orario in più.

8.3 Il fascicolo unico: l'infrastruttura che regge tutto

Il possesso estero produce carta in due lingue e scadenze in due calendari: l'unico modo di non esserne governati è il **fascicolo unico**, fisico o digitale, che la collana raccomanda per ogni patrimonio e che qui diventa vitale. Dentro: atto e traduzioni, estratti del registro, polizza, contratti di gestione e locazione, avvisi delle imposte locali (che sono anche la prova dei crediti IVIE del capitolo 6), verbali di condominio, corrispondenza con i fiscalisti delle due sponde. Aggiornato a ogni evento e condiviso con il coniuge e, con misura, con chi erediterà, è anche il primo atto di cortesia successoria: il capitolo 12 mostrerà quanto vale, per gli eredi, non dover ricostruire un patrimonio estero da una scatola di scontrini in castigliano.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

Il costo annuo di questa infrastruttura (gestione, assicurazione, professionisti delle due sponde) si somma a imposte locali e condominio nel «canone di possesso» che il prossimo capitolo metterà in colonna. Anticipazione onesta: per una casa vacanza europea di fascia media, difficilmente meno di **tremila euro l'anno**, tutto compreso, prima di aver dormito una notte.

DA RICORDARE

- Property manager come organo di senso del proprietario lontano: 8-15% sui canoni lunghi, 20-30% sulla turistica, forfait per l'uso proprio.
- Assicurazione locale, fiscalista del posto in dialogo con quello italiano, domiciliazioni sul conto in valuta: la manutenzione dell'ovvio.
- Il condominio estero delibera anche in nostra assenza e i debiti seguono il bene: procura alle assemblee e lettura dei verbali.
- Fascicolo unico bilingue aggiornato e condiviso: infrastruttura del possesso e primo atto di cortesia verso chi erediterà.
- Il canone di possesso vero (gestione, polizze, professionisti, imposte locali, condominio) parte da circa 3.000 euro l'anno per la fascia media europea.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

III



PARTE TERZA · CAPITOLI 9–13

L'uso **consapevole.**

I conti completi dall'ingresso all'uscita, la mappa dei rischi, le alternative da battere prima di firmare. E l'eredità oltre confine, il capitolo-perno da leggere per tempo. Chiude il glossario.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

09 Il conto vero, **fino in fondo.**

Un solo caso, seguito per tutta la vita del bene: una coppia italiana compra un trilocale a Valencia. Numeri realistici e arrotondati (ogni acquisto vero avrà i suoi), ma la struttura del conto è quella che chiunque può rifare: ingresso, possesso, reddito, uscita. È il capitolo da rileggere prima di qualunque offerta.

9.1 L'ingresso: da 250.000 a 277.500 senza accorgersene

Il cartello dice **250.000 euro**. L'imposta di trasferimento regionale (ITP) al 9 per cento (l'aliquota della Comunitat Valenciana dal giugno 2026: prima era il 10) ne aggiunge **22.500**; notaio e registro circa **2.000**; l'abogado indipendente, la due diligence e le traduzioni circa **3.000**. Esborso totale: **277.500 euro**, l'11 per cento sopra il prezzo, capitale che il bene dovrà restituire con anni di uso o di canoni prima che si possa parlare di guadagno. La coppia compra al 50 per cento ciascuno, senza mutuo, con provvista propria e bonifici tracciati; apre il conto spagnolo per le domiciliazioni e consegna l'intero fascicolo al commercialista italiano la settimana del rogito: quadro RW e IVIE nascono già impostati.

9.2 Il possesso e il reddito: il canone di casa e il netto vero

Il possesso costa anche a casa vuota. IBI comunale circa **450 euro**; comunidad **1.200**; assicurazione **350**; manutenzione media prudenziale **1.000**; la persona che tiene le chiavi **500**. Sul fronte italiano, l'IVIE: valor catastral di **95.000 euro**, imposta all'1,06 per cento pari a circa mille euro, meno il credito per l'IBI: **550 a saldo**. E, non essendo il bene locato tutto l'anno, per la parte a disposizione l'effetto sostitutivo evita ogni IRPEF figurativa. Canone di possesso complessivo: **circa 4.000 euro l'anno**, prima di aver dormito una notte.

La coppia affitta sei mesi l'anno a studenti e professori ospiti: **9.000 euro lordi**. La Spagna tassa il non residente UE sul reddito netto delle spese pro-quota: poniamo un imponibile di 7.000 e un'imposta locale attorno a **1.300 euro**. In Italia lo stesso imponibile entra in IRPEF all'aliquota marginale della coppia (poniamo il 35 per cento fra IRPEF e addizionali, circa 2.450) con il credito per l'imposta spagnola: altri **1.150** al fisco di casa. Dei 9.000 lordi ne restano circa **6.550 dopo i due fisci**; tolto il canone di possesso, il flusso netto vero è attorno ai **2.500-3.000 euro l'anno**: l'1 per cento scarso dell'esborso, più sei mesi d'uso. È un buon affare? Dipende esattamente da quanto vale, per quella famiglia, il semestre valenciano: il numero da solo non risponde.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

IN PAROLE SEMPLICI

Il rendimento della casa all'estero si scrive sempre in due valute: euro e vita. Contati solo gli euro, quasi nessun acquisto d'uso si giustifica; contata solo la vita, si giustificano anche i disastri. Il metodo è tenerli entrambi sul tavolo, con i numeri veri.

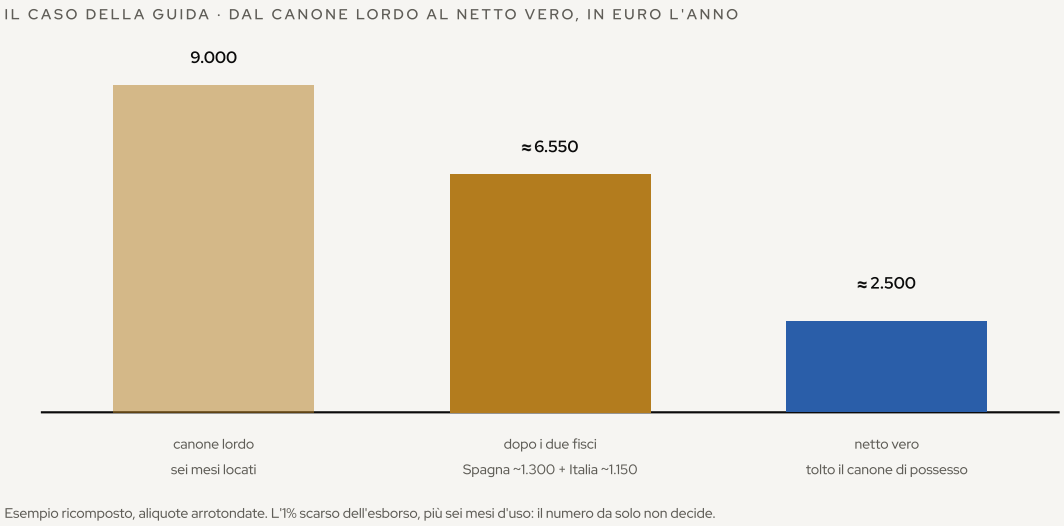


FIGURA 10 Dal lordo al netto vero

Caso ricomposto a fini illustrativi; aliquote arrotondate

9.3 L'uscita: la vendita otto anni dopo

Ottavo anno: la coppia vende a **290.000 euro**. Per il fisco **italiano** non c'è materia imponibile: i cinque anni sono passati da un pezzo. Per quello **spagnolo** sì: sulla plusvalenza locale (prezzo meno costo e oneri d'acquisto, cioè 290.000 meno 277.500: poniamo **12.500** al netto delle spese di vendita) l'imposta dei non residenti al 19 per cento vale circa **2.400 euro**; la ritenuta del 3 per cento sul prezzo operata al rogito (8.700) è soltanto un acconto, e l'eccedenza si chiede a rimborso con la dichiarazione locale. Più la plusvalía municipal comunale, poniamo 1.100: circa **3.500 in tutto**, senza alcun credito in Italia perché l'Italia nulla chiede. Incasso netto: circa **286.500**.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

Il bilancio completo dell'avventura, in euro: esborso 277.500; otto anni di flussi netti positivi per circa 22.000; vendita netta 286.500. Totale: **+31.000 euro in otto anni** (meno di quanto avrebbe reso la liquidità in strumenti prudenti) *più* quarantotto mesi complessivi di vita valenciana per la famiglia. È il finale onesto della collana: l'operazione ha funzionato perché l'uso era vero e i conti erano stati fatti prima; la stessa operazione comprata «per investimento» puro sarebbe stata una delusione annunciata. Il metodo in sei passi (ingresso vero, canone di possesso, doppio fisco sui canoni, effetto sostitutivo, orizzonte oltre i cinque anni, uscita con entrambi i fisci) si rifà con i propri numeri in un pomeriggio.

DA RICORDARE

- Ingresso: 250.000 di cartello, 277.500 di esborso. L'11% è capitale da recuperare prima di ogni guadagno.
- Canone di possesso: circa 4.000 euro l'anno a casa vuota, IVIE (con credito IBI) inclusa; l'effetto sostitutivo evita l'IRPEF figurativa.
- Canoni: 9.000 lordi diventano ~6.550 dopo i due fisci e ~2.500-3.000 netti veri dopo le spese: l'1% scarso, più sei mesi d'uso.
- Vendita oltre i 5 anni: l'Italia non tassa, il paese del bene sì, e la sua imposta resta un costo pieno, senza credito.
- Bilancio onesto: +31.000 euro in otto anni più 48 mesi di vita. Regge come acquisto d'uso, non come investimento puro.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

10 I rischi, **mappati.**

Ogni capitolo ha seminato i suoi avvertimenti; questo li raccoglie in una mappa unica, ordinata per famiglia di rischio, con i segnali d'allarme e le difese. E chiude con la lista più utile della guida: i profili per cui la casa all'estero è, semplicemente, l'acquisto sbagliato.

10.1 Le sei famiglie di rischio

Il rischio di **titolo e urbanistica** (comprare meno di ciò che si crede, o un bene con vizi che il registro locale conosceva): si para con la due diligence del capitolo 3, mai con la fiducia. Il rischio di **valuta**, per chi esce dall'euro: si dimensiona, non si prevede. Il rischio di **liquidità**: la casa estera si rivende a una platea più stretta (locali che conoscono i difetti, stranieri che sono pochi), e nei cicli cattivi i tempi si misurano in anni; chi può aver bisogno del capitale non deve murarlo oltre confine. Il rischio di **gestione**: distanza, artigiani, condominio. Costa denaro se organizzato, serenità se improvvisato. Il rischio **fiscale-dichiarativo**: non le imposte in sé, che si calcolano, ma le dimenticanze (RW, IVIE, dichiarazioni locali) che maturano sanzioni in silenzio. E il rischio **normativo**: le regole del paese cambiano sopra la testa del proprietario straniero (licenze turistiche revocate, patrimoniali locali inasprite, golden visa cancellate), e l'estero, per definizione, non si vota: si subisce.

La tabella della pagina accanto è fatta per essere riletta a ogni ipotesi d'acquisto: rischio per rischio, il segnale che deve accendere l'attenzione e la difesa che la guida ha già descritto.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

RISCHIO	IL SEGNALE	LA DIFESA
Titolo e urbanistica	Documenti «in arrivo», ampliamenti raccontati	Due diligence del legale locale prima di ogni firma (cap. 3)
Valuta	Prezzo, mutuo e canoni fuori dall'euro	Dimensionare, coprire i grandi flussi, conto in valuta (cap. 4)
Liquidità	Mercato locale sottile, compratori rari	Capitale che non servirà; orizzonte oltre i 5 anni (cap. 9)
Gestione	Nessuno che tenga le chiavi	Property manager, polizza, domiciliazioni, fascicolo (cap. 8)
Fiscale-dichiarativo	RW e IVIE «l'anno prossimo»	Fiscalista dal rogito; ravvedimento immediato se serve (capp. 5-6)
Normativo locale	Piani sulle licenze turistiche, regole per stranieri	Verifica al comune prima dell'acquisto; tesi che regga senza (cap. 7)

TABELLA 2 La mappa dei rischi, con segnali e difese

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> Il rischio-paese dell'immobile estero ha una proprietà scomoda: è concentrato. Un portafoglio titoli sopporta mille piccole notizie; la casa di Valencia dipende da un solo consiglio comunale, un solo mercato di quartiere, una sola legge sugli affitti. Non è un motivo per non comprare: è il motivo per non comprare troppo.

10.2 Chi non dovrebbe comprare affatto

La lista è breve e risparmia anni di rimpianti. **Chi conta sul canone per vivere**: il netto vero del capitolo 9 è troppo sottile e troppo variabile per reggere un bilancio familiare. **Chi compra nel posto dove è stato bene una settimana**: la vacanza è un campione statisticamente truffaldino. Il capitolo 11 propone l'alternativa di provare prima. **Chi non tornerà**: la casa usata due settimane l'anno ha un canone di possesso per notte da grande albergo, senza il servizio in camera. **Chi non vuole burocrazia doppia**: due fisci, due lingue, due calendari non sono un dettaglio caratteriale. Sono il mestiere del proprietario estero, e chi lo detesta lo farà male. **Chi concentrerebbe**: se la casa estera supera il quarto del patrimonio complessivo, il problema non è la casa, è la proporzione. E infine **chi compra sotto pressione commerciale** (il seminario in hotel, la multiproprietà «solo per oggi», il fuso orario usato come fretta): su questo mercato, come su tutti, la firma sollecitata è la firma sbagliata.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

Specularmente, il profilo giusto esiste ed è preciso: patrimonio già diversificato e liquido, uso reale e ripetuto negli anni, orizzonte oltre i cinque, gusto (o almeno pazienza) per l'amministrazione, e i conti del capitolo 9 rifatti con numeri propri *prima* dell'offerta. Per questo profilo, la casa all'estero è ciò che promette: un pezzo di vita comprato con metodo.

DA RICORDARE

- Sei famiglie di rischio: titolo/urbanistica, valuta, liquidità, gestione, fiscale-dichiarativo, normativo; ciascuna con segnale e difesa già descritti dalla guida.
- La casa estera è rischio concentrato: un solo comune, un solo mercato, una sola legge sugli affitti; motivo per non comprare troppo.
- La rivendita ha platea stretta e tempi lunghi: il capitale che può servire non si mura oltre confine.
- Non dovrebbe comprare: chi vive di canoni attesi, chi generalizza una vacanza, chi non tornerà, chi odia la burocrazia doppia, chi concentrerebbe, chi firma sotto pressione.
- Il profilo giusto: patrimonio diversificato, uso vero, orizzonte lungo, pazienza amministrativa e conti rifatti in proprio.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

11 Le alternative, **sulla bilancia.**

Il desiderio dietro la casa all'estero (un pezzo di vita in un altro posto, o un pezzo di patrimonio in un altro mercato) ha più di una soddisfazione possibile. Prima della firma, il metodo della collana impone il confronto: affittare a lungo, investire nel mattone estero via mercati, o provare davvero prima di comprare. Vince chi batte il confronto, non chi arriva primo.

11.1 Affittare lungo: il possesso senza il matrimonio

Per l'uso (le sei settimane d'estate, i tre mesi da pensionati), l'alternativa diretta è l'**affitto stagionale ripetuto**: la stessa casa, o una migliore, presa ogni anno per il periodo che serve davvero. I numeri del capitolo 9 fanno il confronto da soli: il possesso costava circa **4.000 euro l'anno** a casa vuota *più* il costo-opportunità del capitale (il 3 per cento prudente su 277.500 euro sono altri **8.300**) per un totale attorno ai **12.500 euro l'anno**; sei settimane di una bella casa in alta stagione se ne prendono **5-7.000**, senza tasse estere, senza assemblee, senza caldaie, e con la libertà di cambiare costa, paese o vita ogni anno. L'affitto perde il confronto solo quando l'uso è **lungo e ripetuto** (quattro, sei mesi l'anno, per anni) o quando il progetto è un trasferimento vero: allora il possesso torna ad avere senso, ed è esattamente il caso della coppia del capitolo 9.

Variante saggia per chi è quasi deciso: **provare prima di comprare**. Un anno d'affitto nel posto scelto, inverno incluso. È il test che la vacanza non farà mai: il paese fuori stagione, i vicini veri, la burocrazia quotidiana. Costa una frazione dell'errore che previene, e più d'un acquisto entusiasta non gli è sopravvissuto.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> Comprare per sei settimane l'anno è sposarsi per andare a cena fuori ogni tanto. L'affitto lungo è il fidanzamento: quasi tutti i vantaggi, quasi nessun avvocato, e si può sempre cambiare ristorante.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

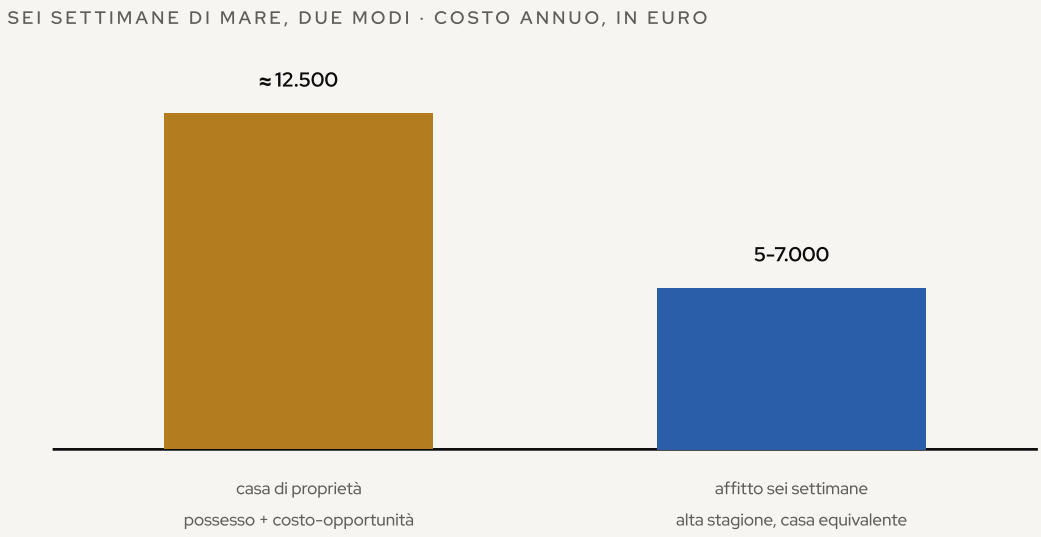


FIGURA 11 Sei settimane di mare, due modi

Esempio ipotetico dal caso della guida

11.2 Il mattone estero via mercati, e la casa in Italia

Per l'**investimento** (l'esposizione all'immobiliare di altri paesi), il confronto è ancora più severo: fondi immobiliari quotati e REIT internazionali offrono mattone estero **diversificato su centinaia di immobili**, liquidabile in giornata, senza notai, senza gestori di chiavi e senza quadro RW se detenuti tramite intermediario italiano, con i loro rischi di mercato, certo, ma con una tassazione lineare e nessun rischio di caldaia. Chi vuole «investire nell'immobiliare spagnolo» e non ha bisogno di dormirci dentro trova nei mercati quotati la versione pulita della stessa idea: il singolo bilocale a Valencia, come investimento puro, perde il confronto quasi sempre, per concentrazione, costi e fatica.

E l'ultima alternativa è la più domestica: la **casa vacanza in Italia**, con un solo fisco, una sola lingua, la cedolare secca che all'estero non esiste, e la guida sorella sul mattone già scritta per pesarla. Non è esterofobia: è aritmetica dei costi di sistema. Ogni confine attraversato aggiunge un ordinamento, e ogni ordinamento costa. Il confine va attraversato quando la vita lo chiede, non per diversificare un weekend.

11.3 La bilancia completa

Il confronto in tabella, per il desiderio d'uso e per quello d'investimento. Il metodo di lettura è quello della collana: si parte dal **bisogno quantificato** (quante settimane vere, quanto capitale, quale orizzonte), si scartano le righe che non lo coprono, e tra quelle rimaste vince la **meno invasiva e più reversibile**. La casa all'estero, in questa gerarchia, occupa la stessa casella della nuda proprietà nella guida sorella: l'opzione potente e irreversibile che si sceglie quando le semplici sono state battute dai fatti (l'uso è

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

lungo e ripetuto, il progetto è vero, i conti reggono anche nello scenario storto). Quando vince quel confronto scritto, si firma con serenità; quando arriva prima del confronto (trascinata da un tramonto, da un seminario o da un annuncio), il capitolo 10 ha già detto come si chiama quella firma.

SOLUZIONE	COSTO ANNUO INDICATIVO	IMPEGNO	REVERSIBILE?
Casa di proprietà all'estero	~12.500 € (possesso + costo-opportunità)	Due ordinamenti, gestione a distanza	No: si rivende in anni
Affitto stagionale lungo	5-7.000 € per sei settimane alte	Nessuno	Sì, ogni anno
Anno di prova in affitto	Canone locale di mercato	Basso	Sì
REIT / fondi immobiliari quotati	Costi di prodotto	Nessuno (via intermediario italiano)	Sì, in giornata
Casa vacanza in Italia	Vedi guida sorella sul mattone	Un solo ordinamento	No, ma mercato profondo

TABELLA 3 Le alternative a confronto

DA RICORDARE

- Possesso a casa vuota: ~12.500 euro l'anno con il costo-opportunità; sei settimane d'alta stagione in affitto: 5-7.000. L'affitto vince fino a usi lunghi e ripetuti.
- Provare prima di comprare: un anno d'affitto, inverno incluso, è il test che la vacanza non farà mai.
- Per l'investimento puro, REIT e fondi quotati offrono lo stesso mattone estero diversificato, liquido e senza doppio ordinamento.
- La casa vacanza in Italia gioca con un fisco solo e la cedolare: ogni confine attraversato costa un ordinamento intero.
- Metodo: bisogno quantificato → righe che lo coprono → vince la meno invasiva e più reversibile; il possesso estero si firma quando batte il confronto scritto.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

12 L'eredità **oltre confine.**

Prima o poi ogni casa all'estero attraversa il passaggio più delicato: il cambio di proprietario per successione. Qui i tre ordinamenti del capitolo 1 si presentano tutti insieme (la legge che regola chi eredita, i fisci che tassano, le pratiche da aprire su due sponde), e la differenza fra una famiglia preparata e una impreparata si misura in anni e in migliaia di euro. È il capitolo-perno della guida: da leggere anche se la successione sembra lontana.

12.1 Quale legge decide chi eredita: il regolamento europeo

Dal 2015 le successioni con elementi internazionali sono governate, nell'Unione, dal **regolamento UE 650/2012**, che ha portato ordine con una regola semplice: all'intera successione, casa estera inclusa, si applica **un'unica legge**, quella della **residenza abituale** del defunto. Per l'italiano residente in Italia con la casa a Valencia, quindi, eredi e quote li decide la legge italiana, con le sue legittime; e il **certificato successorio europeo** permette agli eredi di provare la propria qualità davanti al registro spagnolo senza duplicare i giudizi. Il regolamento offre anche una leva preziosa: la **professio iuris**, la facoltà di scegliere nel testamento la propria **legge nazionale**, la mossa che dà certezza quando la vita è a cavallo di più paesi, e che il consulente di questa collana raccomanda di mettere per iscritto in ogni testamento con beni esteri.

Attenzione però al perimetro: **Danimarca e Irlanda** non partecipano al regolamento, e il **Regno Unito** ne è fuori. Per il cottage inglese la successione «di diritto» resta materia doppia, con la pratica di **probate** locale accanto a quella italiana. E fuori dall'Europa vale la geografia dei singoli ordinamenti: alcuni applicano la legge del defunto, altri (per gli immobili) la propria, e la pianificazione va costruita paese per paese, con un legale che conosca entrambe le sponde.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> Il regolamento europeo ha trasformato un labirinto in un corridoio: una legge sola, un certificato solo. Ma il corridoio va imboccato da vivi: con la residenza chiara e, meglio, con la scelta di legge scritta nel testamento. Gli eredi possono solo percorrere il percorso che trovano.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

12.2 Chi tassa: l'Italia sul mondo, il paese sul bene

Sul fronte delle imposte la logica è quella di tutta la guida. L'**Italia**, se il defunto era residente, applica la propria imposta di successione su **tutti i beni ovunque situati** (casa estera inclusa) con le franchigie note: un milione per coniuge e figli con aliquota al 4 per cento oltre, soglie e aliquote più severe per gli altri gradi. Il **paese del bene**, quasi sempre, tassa a sua volta l'immobile sul proprio territorio secondo le proprie regole, e qui le distanze sono enormi: la Francia arriva, fra i non stretti congiunti, ad aliquote che l'italiano fatica a credere; il Regno Unito applica la sua inheritance tax sopra la franchigia; la Spagna varia regione per regione. La doppia imposizione si attenua con il **credito**: la legge italiana detrae dall'imposta di successione le imposte pagate all'estero sui beni là esistenti, e con sette paesi (**Danimarca, Francia, Grecia, Israele, Regno Unito, Stati Uniti e Svezia**) esistono convenzioni dedicate che ripartiscono la potestà (di regola: l'immobile al paese dove si trova, il credito a casa).

Il risultato pratico da fissare: la casa estera **non sfugge** all'imposta italiana per il fatto di essere lontana, e **non sfugge** a quella locale per il fatto che il defunto era italiano. Si paga il più alto dei due carichi, all'incirca, non la somma, ma solo se qualcuno invoca crediti e convenzioni con le carte in regola.

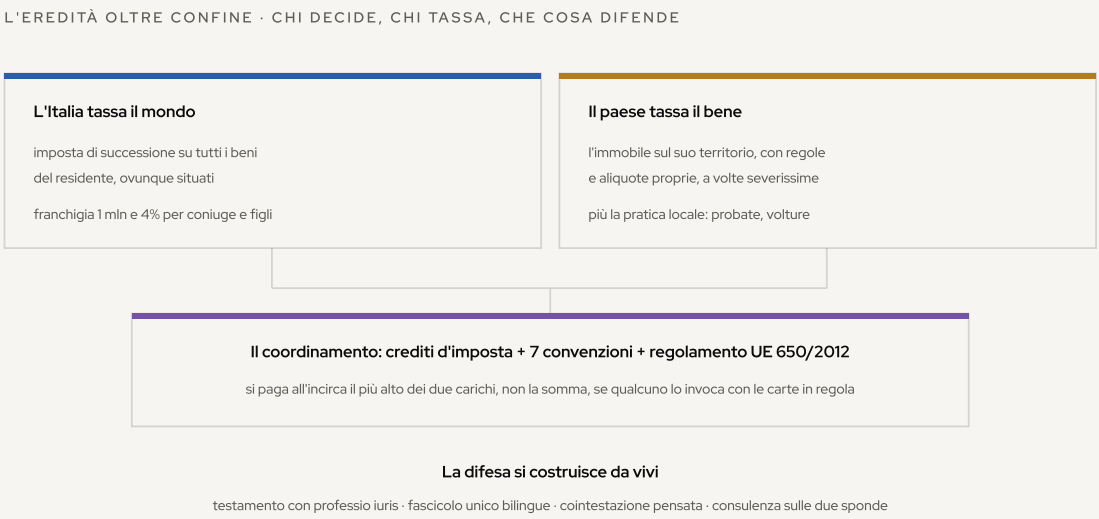


FIGURA 12 Chi decide, chi tassa, che cosa difende — Quadro normativo a settembre 2026

12.3 La pratica doppia, e ciò che si può preparare da vivi

Oltre le imposte c'è la **procedura**, ed è qui che le famiglie impreparate perdono anni: la dichiarazione di successione italiana che deve includere il bene estero; la pratica locale (voltura del registro, adempimenti fiscali del posto, il probate dove esiste) che richiede documenti italiani tradotti, apostillati, e un professionista sul territorio; il conto estero congelato fino a che la banca locale non riceve le carte che pretende. Tutto è più lento, tutto è in due lingue, e tutto costa parcelle doppie: è il prezzo strutturale del confine, e si paga una volta sola, alla successione, tutto insieme.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

Ciò che si prepara da vivi vale allora doppio. Il **testamento con professio iuris** e con l'indicazione chiara dei beni esteri. Il **fascicolo unico** del capitolo 8, che risparmia agli eredi la caccia ai documenti in castigliano. La **cointestazione pensata**: comprare già nella composizione che si vorrebbe lasciare, dove ha senso. La valutazione, con il fiscalista, della **donazione in vita** con riserva d'usufrutto: lo strumento della guida sorella sulla nuda proprietà, che funziona anche oltre confine ma va costruito con i due ordinamenti sul tavolo, perché l'atto estero ha il suo fisco locale. E una riga di verità per chiudere: nessuna di queste mosse è complicata oggi; tutte diventano impossibili dopo. La pianificazione successoria del bene estero è l'unico capitolo di questa guida che non ammette il rinvio come strategia.

DA RICORDARE

- Regolamento UE 650/2012: un'unica legge, quella della residenza abituale, governa tutta la successione; la professio iuris nel testamento fissa la legge nazionale.
- Danimarca e Irlanda fuori dal regolamento, Regno Unito fuori: per quei beni la pratica resta doppia (probate incluso).
- L'Italia tassa la successione mondiale del residente; il paese del bene tassa l'immobile: crediti e sette convenzioni evitano la somma piena, se invocati.
- La procedura è doppia per costruzione: dichiarazione italiana con il bene estero, pratica locale con documenti tradotti e apostillati.
- Da vivi: testamento con scelta di legge, fascicolo unico, cointestazione pensata, eventuale donazione con riserva costruita sui due ordinamenti. Dopo, è tardi.

Il capitale investito è a rischio: il valore può scendere, così come salire.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

13 Le parole **dell'estero.**

Le parole dell'immobile oltre confine, in ordine alfabetico e in italiano piano, con le sigle dei due fisci e i termini che si incontrano dai notai, veri o mancanti, di mezzo mondo. Una volta imparate, ogni atto e ogni lettera dell'Agenzia diventano leggibili.

13.1 A–C

Apostille. La legalizzazione semplificata che rende un documento pubblico italiano utilizzabile all'estero (e viceversa) fra i paesi della convenzione dell'Aja: compagna fissa di procure e atti successori.

Arras (contrato de arras). La caparra spagnola: chi si ritira la perde, chi la riceve e si ritira la restituisce doppia. Vincola molto prima di quanto l'acquirente italiano immagini.

Beneficiario effettivo. Chi, al di là delle intestazioni, possiede o controlla un bene estero: il criterio che decide chi deve compilare il quadro RW.

Certificato successorio europeo. Il documento, previsto dal regolamento UE 650/2012, con cui gli eredi provano la loro qualità in tutta l'Unione senza duplicare i giudizi.

Closing. Nel rito anglosassone, il perfezionamento della compravendita: fondi e titolo si scambiano tramite professionisti di parte ed escrow, senza notaio latino.

CRS (Common Reporting Standard). Lo scambio automatico internazionale di informazioni finanziarie: il motivo per cui il fisco italiano conosce i conti esteri prima della dichiarazione.

> IN PAROLE SEMPLICI
>
> Se una sola voce dovesse restare, è «worldwide taxation»: il residente italiano è tassato sul mondo intero. Tutto il resto della materia (RW, IVIE, crediti, convenzioni) è il corollario amministrativo di questa riga.

13.2 D–L

Due diligence. L'insieme delle verifiche prima dell'acquisto: titolarità, gravami, urbanistica, debiti che seguono il bene. All'estero si compra il fascicolo, non la fotografia.

Effetto sostitutivo. La regola per cui l'immobile estero non locato assoggettato a IVIE non sconta anche l'IRPEF figurativa: la patrimoniale assorbe il prelievo italiano.

Escrow. Il deposito fiduciario presso un terzo che custodisce i fondi fino al closing: la cassaforte procedurale del rito anglosassone.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

Freehold / Leasehold. La proprietà piena e perpetua contro il diritto a tempo tipico degli appartamenti inglesi: il secondo si consuma con gli anni residui e va prezzato per ciò che è.

IVIE. L'imposta patrimoniale italiana sugli immobili esteri: 1,06 per cento annuo su basi diverse dentro e fuori l'UE, con soglia di 200 euro e credito per le patrimoniali locali.

Lex rei sitae. «La legge del luogo della cosa»: il principio per cui molti profili dell'immobile, e in vari ordinamenti la sua successione, rispondono alla legge del paese dove si trova.

13.3 M–Q

Multiproprietà (timeshare). Il diritto di godere di un alloggio per periodi ricorrenti: spese perpetue, rivendita quasi nulla. Nella gerarchia della collana, un abbonamento travestito da immobile.

Notaio latino. Il pubblico ufficiale terzo dell'Europa continentale che redige l'atto e cura i registri: cugino del nostro, ma con perimetri di verifica che cambiano paese per paese.

Probate. La procedura giudiziaria anglosassone che amministra la successione: per il bene inglese o americano si apre accanto alla pratica italiana, con tempi e parcelle propri.

Professio iuris. La scelta, scritta nel testamento, della propria legge nazionale per l'intera successione: la leva di certezza offerta dal regolamento UE 650/2012.

Property manager. Chi tiene le chiavi e governa il bene a distanza: l'organo di senso del proprietario lontano, dall'8-15 per cento dei canoni lunghi in su.

Quadro RW. La sezione della dichiarazione italiana che fotografa investimenti e attività estere ai fini del monitoraggio e liquida IVIE e IVAFE: l'adempimento più dimenticato e più sanzionato della materia.

13.4 R–W

Ravvedimento operoso. La via per sanare spontaneamente dimenticanze dichiarative con sanzioni ridotte: premia chi si muove appena scopre l'errore.

Regolamento UE 650/2012. La norma europea che assegna l'intera successione a un'unica legge, quella della residenza abituale, e istituisce il certificato successorio europeo. Danimarca e Irlanda restano fuori.

SCI (Société civile immobilière). La società semplice immobiliare francese usata per possedere in più persone: usi legittimi, ma obblighi dichiarativi e successori da deliberare con il fiscalista.

SDLT / ITP / IMT. Le imposte di trasferimento di Regno Unito, Spagna e Portogallo: i dazi d'ingresso che portano l'esborso vero oltre il prezzo di cartello.

Taxe foncière / IBI / property tax. Le patrimoniali locali di Francia, Spagna e Stati Uniti: si detraggono dall'IVIE, con le ricevute in ordine.

Title insurance. L'assicurazione americana sui difetti del titolo di proprietà: nel rito senza notaio, la rete di protezione che si compra.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

Worldwide taxation. Il principio per cui il residente italiano è tassato su redditi e patrimoni ovunque situati: la prima riga, e l'ultima, di tutta la materia.

DA RICORDARE

- Le sigle dei due fisci (RW, IVIE, CRS, foncière, IBI) sono poche: imparate una volta, ogni lettera diventa leggibile.
- Quando la risposta del glossario non basta, fanno fede gli atti, i due fiscalisti e, per le successioni, il regolamento UE e le convenzioni.
- Nessun glossario sostituisce il metodo del capitolo 9: il conto completo, dall'ingresso all'uscita, prima di ogni firma.

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

CONGEDO

Il confine è **solo l'inizio.**

Questa guida finisce qui; le decisioni, no. La casa all'estero è un pezzo di vita comprato in un altro ordinamento, e come ogni acquisto importante rende bene solo al servizio di un progetto: il semestre che allunga l'estate, il mercato che diversifica davvero, la casa che aspetta un ritorno.

Se leggendo sono emerse domande sulla tua situazione (se l'acquisto regge il confronto con le alternative, come si mette in regola un bene mai dichiarato, come si prepara l'eredità di ciò che sta oltre confine), è il segnale che la parte più utile del lavoro comincia adesso.

Un colloquio riservato, senza impegno, è il modo più semplice per capirlo insieme. I contatti sono nell'ultima pagina.

Massimiliano Silla

© 2026 · MASSIMILIANOSILLA.COM

AVVERTENZE

Da leggere, **prima di decidere.**

Questa guida ha uno scopo esclusivamente educativo e informativo. Non costituisce consulenza in materia di investimenti, raccomandazione personalizzata, sollecitazione al pubblico risparmio né offerta di strumenti finanziari. Le decisioni di investimento vanno prese solo dopo una valutazione della propria situazione personale (obiettivi, orizzonte temporale, capacità di sostenere le perdite), se necessario con l'assistenza di un professionista.

Il capitale investito è a rischio. Il valore di qualsiasi investimento può diminuire così come aumentare; la performance passata non è indicativa di quella futura. Le valutazioni immobiliari sono stime: i valori effettivamente realizzabili dipendono dal mercato locale, dai tempi di vendita e dalle condizioni del singolo bene, e possono differire anche sensibilmente dalle stime. Le decisioni su immobili, donazioni e successioni hanno effetti rilevanti e spesso irreversibili: prima di agire è opportuno un confronto professionale (notaio, fiscalista, consulente).

I dati e le regole citati sono aggiornati a settembre 2026, salvo diversa indicazione. La normativa, in particolare quella fiscale, cambia nel tempo: prima di ogni decisione conviene verificare che il quadro descritto sia ancora attuale. I dati provengono da fonti pubbliche ritenute affidabili (Agenzia delle Entrate, normativa italiana ed europea, prassi di mercato), che tuttavia non vengono garantite. Le norme dei singoli paesi esteri cambiano di frequente e vanno verificate con professionisti locali prima di ogni decisione.

Nessun emittente o prodotto specifico viene raccomandato in questa guida; strutture e clausole sono descritte in forma generica. Gli esempi numerici sono ipotetici e servono solo a illustrare i meccanismi descritti. Le fotografie delle pagine di parte provengono da Wikimedia Commons (licenza CC0; fotografie di Dmitri Popov, Cole Keister e Nicolai Dürbaum).

© 2026 Massimiliano Silla. Tutti i diritti riservati. Testi, grafici e impaginazione di questa guida sono opera dell'autore. Ne è benvenuta la condivisione, purché nella versione integrale e invariata, con l'attribuzione a Massimiliano Silla (massimilianosilla.com). Non sono consentiti la modifica, l'estrazione di parti, la rimozione dei riferimenti all'autore né il riuso commerciale senza autorizzazione scritta: info@massimilianosilla.com.

CONTATTI

Parliamo
del tuo patrimonio.

Roma	Viale dell'Arte 25 00144 Italia	T +39 06 9670 1880
Milano	Via San Raffaele 1 20121 Italia	T +39 02 3035 6801
Torino	Corso Valdocco 2 10128 Italia	T +39 011 089 1164
Ginevra	Place de la Fusterie 12 1204 Svizzera	Sede di rappresentanza Su appuntamento

EMAIL
info@massimilianosilla.com

SITO
massimilianosilla.com

LINKEDIN
in/massimiliano-silla

Un primo colloquio riservato, senza impegno,
per capire da dove partire.

Massimiliano Silla · Consulente Finanziario Indipendente CFP®
Delibera OCF n. 2425 del 19/03/2024 · P.IVA 10577390585