

**FISCALITÀ INTERNAZIONALE*****La nuda proprietà di immobili nel quadro RW***

di Ennio Vial

Nel presente intervento esamino il tema della compilazione del **quadro RW** in ipotesi di detenzione di **nuda proprietà** di **immobili** all'estero.

Sul punto si deve ricordare come la [\*\*R.M. n. 142/E/2010\*\*](#) abbia chiarito che i nudi proprietari sono tenuti a indicare nel modulo RW il valore del **diritto acquisito** così come riportato nell'atto costitutivo e, se il bene è in comunione, nella misura del 50%.

Allo stesso modo, per **l'usufrutto**, se ci sono **più titolari** ognuno deve indicare in RW la propria **quota parte**. In entrambi i casi, il valore rilevante è quello dichiarato nell'**atto d'acquisto** e quindi non va aggiornato di anno in anno.

La risoluzione, inoltre, specifica che se sullo stesso bene sussistono più **diritti reali** (come, per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto), sono tenuti al **monitoraggio** i **titolari** di **entrambi** i diritti dal momento che in entrambe le ipotesi sussiste la possibilità di generare **redditi di fonte estera**.

In particolare, **l'usufruttuario** può cedere tale diritto ovvero concedere in locazione l'immobile, mentre il **titolare** della **nuda proprietà** può cedere la stessa ovvero cedere o locare l'immobile una volta estinto il diritto di usufrutto e acquisita la **piena proprietà**.

Questi chiarimenti devono essere aggiornati alla luce delle **novità** in materia di **monitoraggio fiscale**.

Che la **nuda proprietà** continui ad essere indicata discende dal fatto che si tratta di un **investimento estero**. Questa impostazione è stata peraltro avallata dalla recente [\*\*C.M. 38/E/2013\*\*](#) che ha espressamente richiamato il precedente intervento.

Ciò che in realtà è cambiato rispetto al passato è il fatto che la **base imponibile** da indicare nel quadro RW è costituita da quella utilizzata ai fini dell'**IVIE**. Ebbene, la C.M. 28/E/2012 ha chiarito che l'**IVIE non è dovuta** dal **nudo proprietario** ma dall'**usufruttuario**, o da soggetti titolari di analoghi diritti.

Il **valore** da indicare in questi casi è quindi pari a **zero**. In realtà, si ritiene più espressiva l'indicazione di un **valore positivo** che potrebbe essere lo stesso utilizzato dall'usufruttuario o

forse, riesumando le indicazioni della R.M. 142/E/2010, il **costo storico**.

Proviamo a cimentarci nella compilazione del quadro. A tal fine è opportuno tenersi vicino il [modello dichiarativo](#).

La compilazione avverrà con le seguenti modalità:

colonna 1: qui si indica il **codice 3** che è espressamente previsto per le **nude proprietà**;

colonna 2: **viene lasciata in bianco** in quanto riguarda il caso del delegato al prelievo o quello del titolare effettivo di attività detenute per il tramite di soggetti esteri;

colonna 3: si indica il **codice 15** relativo all'**immobile**;

colonna 4: si indica il **codice** dello **stato estero** in cui si trova il bene;

colonna 5: si indica la **quota di possesso**;

colonna 6: criterio utilizzato per determinare il **valore**. Se in sede di compilazione sarà possibile, si potrà valutare di inserire il valore zero oppure, in mancanza, il valore utilizzato dall'usufruttario o quello del costo storico. I codici opportuni potrebbero essere quindi 4 - costo storico o 5 - valore catastale.

Le colonne 7 e 8 accolgono rispettivamente il **valore all'inizio** e alla **fine del periodo di possesso**. In base alle considerazioni fatte si potrebbe mettere **zero** oppure il valore usato dall'usufruttuario o - forse meglio - il **costo storico**.

colonna 9: non si compila in quanto riguarda i conti correnti;

Analogamente sono in bianco anche le colonne 10, 11 e 15 in quanto relative all'IVAFE.

colonna 12: la casella accoglie il numero dei **mesi di possesso**. Ci si potrebbe chiedere se la compilazione sia dovuta o meno. In effetti, l'**informazione** trasmessa **serve** per il calcolo dell'**IVIE** (qui **non dovuta**) ma potrebbe servire anche all'Agenzia delle Entrate per conoscere il periodo di detenzione. Ragionevolmente, la casella potrebbe essere **lasciata in bianco** in quanto, esaminando il modello relativo agli enti non commerciali dove l'**IVIE** non è dovuta, la casella è assente.

colonna 13: ovviamente è **zero** in quanto l'**IVIE** non è dovuta;

colonna 14 e 17: zero in quanto **non scomputo crediti** di **imposta** in quanto **non pago IVIE**;

colonna 16: **zero** perché riguarda l'**IVIE** prima casa;

colonna 18: non va barrata in quanto riguarda le attività finanziarie;

colonna 19 e 20: non vanno compilate in quanto relative al tema degli **effettivi titolari**;

colonna 21 e 22: qui indicherò il codice fiscale di **altri soggetti** tenuti alla compilazione del quadro ossia altri nudi comproprietari o usufruttuari.