

## FISCALITÀ INTERNAZIONALE

---

### **Gli immobili all'estero nel quadro RW 2017**

di Nicola Fasano

A partire dal **periodo di imposta 2016**, come confermato dalle istruzioni al quadro RW 2017, gli obblighi di segnalazione non sussistono per gli immobili situati all'estero per i quali **non siano intervenute variazioni** nel corso del periodo d'imposta, **fatti salvi i versamenti relativi all'Ivie** (ai sensi dell'[articolo 7-quater, comma 23, del D.L. 193/2016](#)).

Sul punto l'Agenzia delle Entrate non si è ancora espressa con chiarimenti ufficiali, tuttavia dovrebbe valere il **principio di carattere generale** richiamato dalle stesse istruzioni al quadro RW secondo cui qualora il contribuente è esonerato dal monitoraggio, è **in ogni caso tenuto alla compilazione** della dichiarazione per l'indicazione dei redditi derivanti dalle attività estere di natura finanziaria o patrimoniale nonché dello **stesso quadro RW per il calcolo dell'Ivie e dell'Ivafe**.

In sostanza si ritiene che il quadro RW **debba comunque essere compilato al fine di liquidare e versare l'Ivie**, fermo restando che, in caso di mancata compilazione, le uniche conseguenze per il contribuente, in caso di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria, sarebbero (se l'immobile non ha subito variazioni rispetto all'anno precedente) l'applicazione dell'Ivie e relativi interessi e sanzioni, ma **non l'applicazione delle sanzioni da monitoraggio**.

Le variazioni che intervengono in corso di anno e che impongono la compilazione dell'RW anche ai fini del monitoraggio fiscale dovrebbero essere quelle che impattano sugli **aspetti patrimoniali** come ad esempio l'acquisto o la vendita dell'immobile, piuttosto che la costituzione di diretti reali sullo stesso.

Per l'individuazione del **valore degli immobili** situati all'estero devono essere adottati gli stessi **criteri validi ai fini dell'Ivie**, così come delineati dalla [circolare AdE 28/E/2012](#). Pertanto, il valore dell'immobile è costituito dal **costo risultante dall'atto di acquisto** o dai contratti da cui risulta il costo complessivamente sostenuto per l'acquisto di diritti reali diversi dalla proprietà e, in mancanza, secondo il **valore di mercato** rilevabile al termine dell'anno (o del periodo di detenzione) nel luogo in cui è situato l'immobile.

Per gli immobili acquisiti per **successione o donazione**, il valore è quello **dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto registrato** o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe; in mancanza, si assume il costo di acquisto o di costruzione sostenuto dal *de cuius* o dal donante come risulta dalla relativa documentazione.

Regole specifiche, tuttavia, sono previste per gli immobili situati in **Paesi appartenenti**

**all'Unione europea** o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo "trasparenti". In tal caso il valore di riferimento, in ordine rigorosamente gerarchico è quello **"catastale"** (assimilabile a quello utilizzato in Italia ai fini IMU) o, in mancanza, il **costo risultante dall'atto di acquisto** o, in assenza, il **valore di mercato** rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Peraltro, qualora la legislazione estera preveda un valore espressivo del reddito medio ordinario e non vi siano meccanismi di moltiplicazione e rivalutazione analoghi a quelli previsti dalla legislazione italiana (è il caso di Paesi come **Belgio, Francia e Malta**), in luogo del costo di acquisto, **a discrezione del contribuente** (e solo in questo caso), può essere assunto come base imponibile il valore dell'immobile che risulta applicando al **reddito medio ordinario** (in sostanza l'equivalente della nostra rendita catastale) utilizzato nel Paese estero i coefficienti stabiliti ai fini IMU per gli immobili corrispondenti in Italia.

Con riferimento al **cambio da utilizzare** l'Agenzia delle Entrate con la [\*\*risoluzione 77/E/2016\*\*](#) ha chiarito che:

- qualora rilevi il criterio del **costo storico**, si applica il cambio medio del mese in cui ricade la **data di acquisto** e non è necessario aggiornare di anno in anno il valore indicato nella dichiarazione;
- qualora ai fini della compilazione dell'RW si applichi il **valore di mercato**, rilevabile al **termine dell'anno** (o del periodo di detenzione), si deve tenere conto del cambio medio del mese in cui ricade detto termine o periodo e, in questo caso, è necessario aggiornare annualmente il valore indicato nella dichiarazione.



*La soluzione ai tuoi casi,  
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)