

Le modalità di ravvedimento degli immobili detenuti all'estero

di **Francesca Benini**

Master di specializzazione

Redditi esteri e monitoraggio fiscale nella dichiarazione dei redditi

Scopri di più

Le **persone fisiche**, gli **enti non commerciali** e le **società semplici** ed equiparate fiscalmente **residenti in Italia sono tenute**, ai sensi dell'[articolo 4](#), D.L. 167/1990, ad adempiere agli **obblighi di monitoraggio fiscale** nel caso in cui detengano **attività, finanziarie o patrimoniali, all'estero**.

In particolare, tali soggetti **sono tenuti ad indicare nella propria dichiarazione dei redditi** (quadro RW):

- gli investimenti all'estero **suscettibili di produrre redditi di fonte estera** imponibili in Italia;
- le attività estere di natura finanziaria anch'esse suscettibili di **produrre redditi di fonte estera** imponibili in Italia.

Secondo quanto previsto dall'Agenzia delle entrate (Provvedimento n. 151663/2013 e [circolare n. 38/E/2013](#)), le **sudette attività** devono essere valorizzate mediante **l'utilizzo degli stessi criteri validi ai fini Ivie e Ivafe**.

Ne consegue che, i contribuenti che detengono **immobili situati all'estero** sono tenuti ad indicare, nel **quadro RW** della dichiarazione dei redditi, il **costo di acquisto** ovvero di **costruzione degli stessi**.

In mancanza di tale costo, il contribuente deve **fare riferimento al valore di mercato** rilevabile al termine di ciascun anno solare (ovvero al termine del periodo di detenzione) **nel luogo in cui è situato l'immobile**. Tale valore può essere desunto in base alla **media dei valori risultanti dai listini elaborati da organismi**, enti o società operanti nel **settore immobiliare locale**.

Tutte le sopracitate regole, tuttavia, **non trovano applicazione nell'ipotesi in cui gli immobili siano situati in Paesi appartenenti all'Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo** che garantiscono un adeguato scambio di informazioni (ossia, **Norvegia, Islanda e Liechtenstein**).

In tali ipotesi, infatti, il contribuente **è tenuto ad indicare nel quadro RW il valore catastale dell'immobile**, così come determinato e rivalutato nel Paese in cui lo stesso è situato, ai fini dell'assolvimento di imposte di **natura patrimoniale o reddituale**.

In mancanza di questo valore, occorre utilizzare il **costo risultante dall'atto o dal contratto di acquisto** e, in assenza, il **valore di mercato** rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

È bene evidenziare che il contribuente **non ha la possibilità di scegliere il criterio di valorizzazione dell'immobile più conveniente**. Questo significa che il contribuente è tenuto, in primo luogo, a verificare **l'esistenza di un valore catastale** estero e, solo in sua assenza, a **ricorrere al criterio del costo risultante dall'atto di acquisto** ovvero, in ultima istanza, al **criterio del valore di mercato**.

In caso di omessa **indicazione dell'immobile nel quadro RW**, la violazione è punita, ai sensi dell'[articolo 5, D.L. 167/1990](#), con una **sanzione amministrativa pecuniaria che va dal 3% al 15%** dell'ammontare degli importi **non dichiarati** (ovvero dal **6% al 30% in caso di immobili situati in Paesi *black list***).

Tale violazione, tuttavia, può essere sanata mediante **l'istituto del ravvedimento operoso**, di cui all'[articolo 13, D.Lgs. 472/1997](#), ossia mediante la **presentazione di una dichiarazione integrativa** e il **pagamento di sanzioni ridotte**.

È bene evidenziare, tuttavia, che l'[articolo 4, comma 3](#), ultimo periodo, D.L. 167/1990, così come riformato dal D.L. 193/2016, prevede che *"gli obblighi di indicazione nella dichiarazione dei redditi previsti nel comma 1 **non sussistono altresì 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'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, di cui al decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214"***.

Ne consegue che, la violazione per **omessa dichiarazione dell'immobile** sito all'estero deve essere sanata solo ed esclusivamente una volta, **senza la necessità di ravvedersi anno per anno**, ove la situazione di fatto non sia mutata.

Pertanto, se il contribuente **non ha mai indicato nel quadro RW l'immobile estero**, è tenuto a versare **una sola sanzione**, ai sensi dell'[articolo 5, D.L. 167/1990](#), debitamente ridotta secondo le percentuali previste dall'[articolo 13, D.Lgs. 472/1997](#), **utilizzando il codice tributo "8911"**.

Nel caso in cui, tuttavia, la violazione venga **sanata con un ritardo non superiore a 90 giorni** dal termine di presentazione della dichiarazione originaria, la sanzione da versare è pari a **euro 28,67, ossia ad 1/9 della sanzione fissa stabilita in misura pari a euro 258**.

Tutte le considerazioni sopra illustrate **non valgono per l'lvie e per i redditi derivanti dall'immobile estero**: in queste ipotesi, infatti, le violazioni **devono essere sanate per ciascuna annualità**.

