

## Il Blog di Marco Piazza


Home Profilo Pubblicazioni Archivio

Postilla » Fisco » Il Blog di Marco Piazza » Commercio e fiscalità internazionale » Immobili all'estero ed RW. Semplificazione pericolosa

8 maggio 2017

# Immobili all'estero ed RW. Semplificazione pericolosa

 Tweet

 Mi piace 0

Nel quadro RW non è più obbligatorio indicare gli immobili detenuti all'estero già dichiarati in precedenza se non sono intervenute variazioni nel corso del periodo d'imposta.

La novità è contenuta nell'articolo 7-quater, comma 23, del decreto legge n.193 del 2016, richiamato dalle istruzioni al modello di dichiarazione, e opera a partire dalla dichiarazione dei redditi 2017 per il 2016.

La semplificazione – che come vedremo è solo apparente – può interessare principalmente gli immobili valorizzati, nel quadro RW, al **costo risultante dall'atto d'acquisto**. Poiché, infatti, il costo rimane invariato e, nel caso di costo espresso in valuta, il cambio da utilizzare è quello del mese in cui è avvenuto l'acquisto (risoluzione n. 77/E del 2016) non intervengono variazioni da un anno all'altro e quindi è possibile non indicare l'immobile nel quadro RW.

abuso del diritto, Agenzia  
**Entrate**, attività all'estero, azioni, C-525/11,  
Cassazione 7080 2012, Cassazione 8982 2011,

Lo stesso ragionamento può essere fatto per gli immobili **acquisiti per successione o donazione** dato che – come precisato dalle istruzioni – sono indicati al valore dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione registrato (o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe) e, in mancanza, si assume il costo di acquisto o di costruzione (documentato) sostenuto dal de cuius o dal donante. Anche questa è una valutazione che non varia nel tempo, considerato che anche in queste ipotesi il cambio applicabile rimane immutato per effetto della risoluzione 77/E del 2016 citata.

Meno chiara è la situazione degli immobili situati in paesi appartenenti all'Unione europea o in paesi aderenti allo Spazio economico europeo per i quali si indica, a volte obbligatoriamente, a volte facoltativamente, il **valore catastale**.

Più precisamente, come chiarisce la circolare 28/E del 2012:

- Se localmente esiste un “valore catastale”, il valore da utilizzare ai fini Iviè è prioritariamente quello catastale, come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura reddituale o patrimoniale ovvero di altre imposte determinate sulla base del valore degli immobili, anche se gli immobili sono pervenuti per successione o donazione.
- se localmente non esiste un “valore catastale” ma viene attribuito agli immobili un “reddito medio ordinario”,
  - se esistono dei moltiplicatori per trasformare il reddito medio ordinario in valore catastale si usano obbligatoriamente tali criteri;
  - altrimenti è possibile utilizzare in alternativa al costo d'acquisto (o in mancanza il valore di mercato), il reddito medio ordinario moltiplicato per i corrispondenti moltiplicatori italiani definiti ai fini IMU. Il metodo catastale con utilizzo dei moltiplicatori IMU corrispondenti, quindi non è utilizzato obbligatoriamente, ma solo se conviene rispetto al costo, se esistente, o al valore di mercato, in assenza del costo.

La circolare contiene anche un elenco dei Paesi europei la cui legislazione contempla imposte calcolate su un valore dell'immobile equivalente al nostro “valore catastale”.

Il quesito che ci si può porre è quale sia il cambio applicabile quando l'immobile viene indicato nel quadro RW utilizzando il valore catastale o il reddito medio ordinario trasformato in valore catastale. Poiché il valore catastale tende a simulare il valore corrente, si ritiene che si debba applicare il cambio medio del mese di dicembre dell'anno a cui si riferisce la dichiarazione, ma se questa è l'interpretazione corretta, ogni anno si verifica una variazione del dato, a causa delle variazioni dei cambi, con l'effetto che permane l'obbligo di compilazione del quadro RW.

Il motivo per cui la semplificazione è solo apparente è che il quadro RW deve essere utilizzato (almeno attualmente) anche per la determinazione dell'IVIE. Siccome i casi in cui l'IVIE non è dovuta sono solamente quelli degli:

Cassazione 32091 2013, **CFC**, circolare Agenzia Entrate 28/E 2012, commercio internazionale, Dpr. 642/72; fiduciarie, **evasione fiscale, fiscalità internazionale**, fondazioni, holding CFC socio persona fisica, imposta di bollo, imposta patrimoniale, IMU, indicatori anomalie professionisti, intermediari finanziari, **IVAFE**, iva intracomunitaria, **IVIE**, Mednis, modulo RW, **operazioni sospette, partecipazioni**, provvedimento 5 giugno 2012, **quadro RW**, quote di srl, **reati tributari**, regolarizzazione, residenza fiscale, riciclaggio, rimborsi Iva, rimpatrio, scudo fiscale, società, società a ristretta base familiare, società controllate estere, **sostituto d'imposta, stabile organizzazione, trust, voluntary disclosure**

**PER APPROFONDIRE** [VAI ALLO SHOPWKI](#) ▶



**NOVITA'**

**Crediti documentari**

Di Meo Antonio

Editore: **Ipsos**

Anno: 2019

Versione carta

€ 45,00 (-15%) € 38,25



**Prevendita ShopWKI fino al 03/12**



**NOVITA'**

**Manuale di diritto e pratica doganale**

Fabio Massimo

– immobili di cui si detenga la sola nuda proprietà, nel qual caso si compila il quadro RW ai soli fini del monitoraggio);

– e delle abitazioni principali – compresa la casa assegnata al coniuge separato o divorziato – ma solo se non sono immobili di lusso,

appare evidente che nella stragrande maggioranza dei casi non vi sarà alcuna possibilità di fruire concretamente della semplificazione offerta dal decreto 193 del 2016.

Potrebbe accadere che l'IVIE non sia dovuta a causa del **credito per le imposte di natura analoga all'Ivie** pagate nello Stato estero in cui si trova l'immobile; ma questo non è un motivo per omettere la compilazione del quadro RW perché, secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate, il credito d'imposta spetta solo se il reddito (in questo caso il valore imponibile) è stato regolarmente indicato in dichiarazione.

In conclusione la semplificazione rischia di trasformarsi in una trappola. Uno degli effetti che si verifica più di frequente in circostanze simili, è che in un anno successivo a quello in cui l'immobile è "uscito dal quadro RW" si verifica una variazione che rende obbligatoria la compilazione, ma, nel frattempo, si è perduta la "memoria" dell'immobile.

Resta però il fatto che ove il contribuente ometta di compilare il quadro RW pur essendo obbligato per dichiarare l'IVIE, non sarà passibile delle elevate sanzioni previste dall'articolo 5 del DL 167 del 1990, ma solo di quelle previste per l'omessa dichiarazione dell'IVIE.

Letture: **4189** | Commenti: **0** |



## Scrivi il tuo commento!

Nome (obbligatorio)

E-mail - non verrà pubblicata - (obbligatorio)

Sito web

Editore: **Ipsa**

Anno: 2019

Versione carta

~~€ 70,00~~ (-15%) **€ 59,50**



**NOVITA'**

### [Manuale di fiscalità internazionale](#)

*Dragonetti Alessandro, Sfondrini Anna, Piacentini Valerio*

Editore: **Ipsa**

Anno: 2019

Versione carta

~~€ 145,00~~ (-15%) **€ 123,25**



### [Iva, intrastat, dogane](#)

*Moriconi Luca, Manca Fabrizio*

Editore: **Ipsa**

Anno: 2017

Versione carta

~~€ 60,00~~ (-15%) **€ 51,00**



### [Pagamenti internazionali](#)

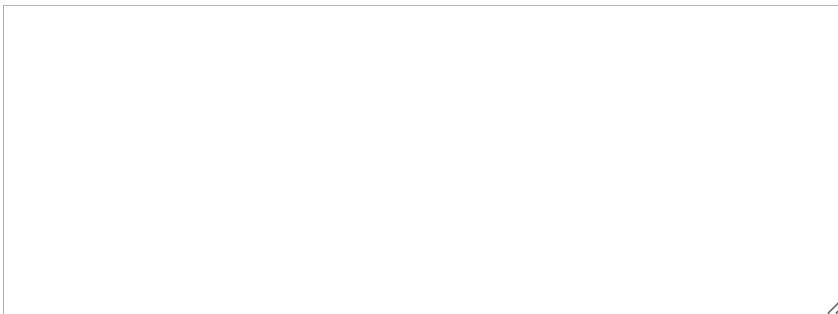
*Di Meo Antonio*

Editore: **Ipsa**

Anno: 2018

Versione carta

~~€ 35,00~~ (-14%) **€ 30,00**



Avvisami dei nuovi commenti tramite e-mail

Invia commento



### [La geografia dei paradisi fiscali](#)

*Carbone Michele, Bosco Michele,  
Petese Luigi*

Editore: **Ipsa**

Anno: 2017

Versione carta

~~€ 70,00~~ (-15%) € 59,50



### [Tax governance e tax risk management](#)

*Valente Piergiorgio, Ianni Giampiero,  
Mattia Salvatore, Toscano Fabrizio*

Editore: **Ipsa**

Anno: 2017

Versione carta

~~€ 43,00~~ (-15%) € 36,50



### [Adempimenti IVA e doganali nei rapporti con l'estero](#)

*Delle Chiaie Franca, Manca Fabrizio*

Editore: **Ipsa**

Anno: 2017

Versione carta

~~€ 55,00~~ (-15%) € 47,00



### [Patent box e gestione dei beni immateriali](#)

*Valente Piergiorgio, Fusa Emanuela,  
Tomasini Luca Luigi, Tron Alberto,  
Zambon Stefano, Vinciguerra Luigi*

Editore: **Ipsoa**

Anno: 2017

Versione carta

€ 43,00 (-15%) € 36,50

[HOME](#) | [FISCO](#) | [DIRITTO](#) | [LAVORO](#) | [IMPRESA](#) | [SICUREZZA](#) | [AMBIENTE](#)

[Chi è postilla](#) | [I blogger](#) | [Blog Policy](#) | [Diventa Blogger](#) | [Chi siamo](#) | [Contatti](#) | [Privacy](#) | [Note Legali](#) | [Policy cookie](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 10209790152

Postilla è promossa da:



**IPSOA**  
Gruppo Wolters Kluwer



**il fisco**  
Gruppo Wolters Kluwer

**CEDAM**



**UTET**  
GRUPPO



**INDICIALIA**  
Gruppo Wolters Kluwer