

## **COME DICHIARARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI ALL'ESTERO AI FINI DEL MONITORAGGIO FISCALE E DELL'IVIE**

In vista dell'avvicinamento delle scadenze dichiarative annuali è utile riepilogare le corrette modalità di valorizzazione dei beni immobili detenuti all'estero per la compilazione del quadro RW.

Come è noto tale quadro della dichiarazione dei redditi viene utilizzato anche per adempiere agli obblighi di monitoraggio fiscale e per determinare l'imposta patrimoniale da versare in Italia in relazione agli immobili posseduti all'estero (IVIE).

Il valore degli immobili va indicato nella casella 8 dei righi da RW1 a RW5 (si utilizzano più righe nel caso di possesso di una pluralità di immobili: un rigo per ogni immobile detenuto all'estero).

Le norme e soprattutto la prassi hanno nel tempo fornito i necessari chiarimenti per individuare la corretta modalità di determinazione del valore dei beni immobili da dichiarare.

Il documento principale a cui fare riferimento a questo fine è la Circolare n.28/E del 2 luglio 2012 (<http://def.finanze.it/DocTribFrontend/getPrassiDetail.do?id={77A111B4-7545-4FE5-AEF9-DA10EB19CB8}>), la quale fornisce le regole per comprendere, in base ad alcuni parametri, quale metodo va utilizzato nel caso concreto al fine di determinare il metodo di valorizzazione dell'immobile.

I parametri da tenere in considerazione sono fondamentalmente quattro:

- \* il paese estero in cui è situato l'immobile: è essenziale determinare se si tratti di un paese facente parte dell'UE o dello SEE oppure se si tratti di un paese al di fuori di queste istituzioni;
- \* le caratteristiche della normativa catastale nel paese estero ove è situato l'immobile;
- \* la documentazione a disposizione del contribuente attestante il costo di acquisto o di costruzione dell'immobile;
- \* il fatto che l'immobile sia pervenuto a titolo oneroso (acquisto) o gratuito (successione/ donazione) e in quest'ultimo caso se si abbia a disposizione una dichiarazione fiscale o un atto ufficiale con l'indicazione del valore del bene immobile oggetto di cessione gratuita.

In base alla combinazione di questi parametri si possono avere sostanzialmente tre diversi possibili

metodi di valorizzazione dell'immobile:

- \* il valore catastale;
- \* il costo di acquisto o di costruzione;
- \* il valore di mercato.

Tranne in un caso specifico molto particolare (immobile situato in paesi facenti parte dell'UE o SEE che hanno un sistema catastale che determini un Reddito Medio Ordinario - RMO ad esso correlato senza un sistema di moltiplicatori per la determinazione del reddito catastale) il metodo da utilizzare non può essere scelto dal contribuente, ma consegue inevitabilmente dalla fattispecie concreta.

In linea generale si può affermare che la valorizzazione avviene sulla base del valore catastale per gli immobili situati nella UE o nello SEE (la circolare sopra menzionata aiuta anche ad individuare stato per stato le imposte locali di riferimento per la determinazione del valore catastale). Negli altri casi l'immobile va normalmente valorizzato al costo di acquisto o costruzione e in mancanza al valore di mercato. In caso di successione/ donazione occorre invece utilizzare il valore esposto nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione.

Esistono tuttavia dei casi particolari. Pertanto al fine di permettere una rapida scelta del metodo da utilizzare per la valorizzazione dell'immobile detenuto all'estero nel quadro RW, Vi proponiamo di effettuare il download del foglio di calcolo "Metodo per valore immobile RW" in calce al presente articolo.

Concludiamo precisando che la Risoluzione n.77/E del 16 settembre 2016 ha chiarito che nel caso di immobili acquistati in valuta estera, se la valorizzazione va effettuata sulla base del costo storico lo stesso va cambiato in Euro in base al cambio medio del mese in cui ricade la data di acquisto ed in tale ipotesi non sarà necessario aggiornare il valore anno per anno; se invece la valorizzazione va effettuata in base al valore di mercato si applicherà il cambio del mese di dicembre dell'anno di imposta a cui si riferisce la dichiarazione (e quindi, pur in presenza di un valore di mercato stabile in valuta si potranno ottenere valori in Euro da inserire in dichiarazione differenti di anno in anno a motivo della variazione del tasso di cambio).

Metodo per valore immobile RW