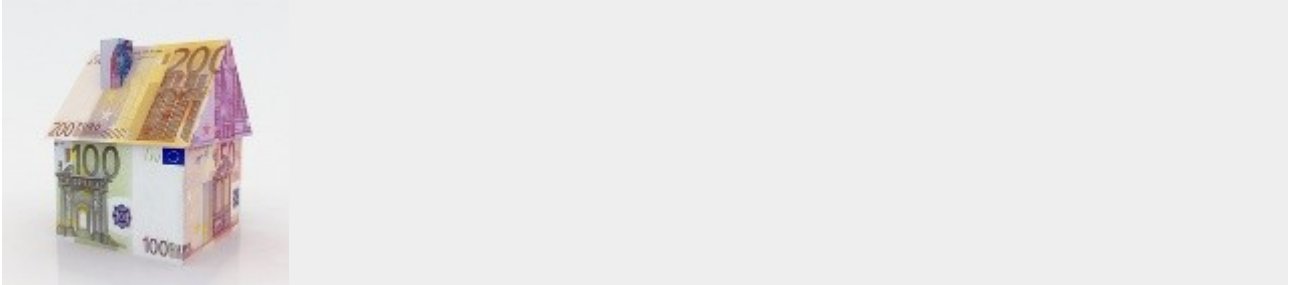


# Immobili esteri, quadro RW per la nuda proprietà

L'Agenzia delle Entrate commenta, con la ris. 142 diffusa ieri, gli obblighi relativi al monitoraggio fiscale dei diritti reali posseduti su tali immobili

/ Martedì 04 gennaio 2011



Con la risoluzione n. [142](#), datata 30 dicembre 2010 e diffusa ieri, l'Amministrazione finanziaria è nuovamente intervenuta sulle modalità di compilazione del modulo RW da parte dei proprietari di diritti reali su immobili situati all'estero (si vedano "[Arrivano i chiarimenti dell'Agenzia sul modulo RW](#)" del 14 settembre 2010 e "[In RW anche usufrutto e nuda proprietà](#)" del 28 giugno 2010).

Sono tenuti agli obblighi in materia di monitoraggio fiscale di cui all'art. 4 del DL 167/90 le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici e associazioni equiparate, fiscalmente residenti nel territorio dello Stato, che al termine del periodo d'imposta detengono investimenti all'estero ovvero attività estere di natura finanziaria di ammontare complessivo superiore a 10.000 euro, attraverso cui possono essere conseguiti **redditi di fonte estera** imponibili in Italia.

Già nella circ. Agenzia delle Entrate n. [43](#) del 10 ottobre 2009 era stato precisato che i contribuenti sono tenuti ad indicare nel modulo RW le attività estere di natura finanziaria e gli investimenti all'estero di altra natura, non soltanto nel caso di effettiva produzione di redditi imponibili in Italia, ma anche nell'ipotesi in cui la produzione dei predetti redditi sia soltanto astratta o potenziale.

Da qui ha origine la successiva precisazione contenuta nella circ. Agenzia delle Entrate n. [45](#) del 13 settembre 2010, secondo cui l'obbligo di monitoraggio sussiste in caso di detenzione di attività, finanziarie e patrimoniali, a titolo di proprietà o di **altro diritto reale e indipendentemente** dalle modalità della loro acquisizione, e quindi anche se pervengono da eredità o donazioni.

È stato altresì specificato che, qualora su un medesimo bene sussistano **più diritti reali** – quali, ad esempio, **nuda proprietà e usufrutto** – sono tenuti all'effettuazione del monitoraggio sia il titolare del diritto di usufrutto che il titolare della nuda proprietà, dal momento che in **entrambe** le ipotesi sussiste la possibilità di generare redditi di fonte estera.

Nella risoluzione in commento si afferma, infatti, che 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.

Nel caso esaminato dall'Agenzia, la nuda proprietà su un immobile è detenuta in **comunione** tra due fratelli. In merito, si chiarisce che per le attività finanziarie o patrimoniali possedute in comunione oppure cointestate la compilazione del modulo RW deve riguardare la “**sola quota parte** di propria competenza qualora l'esercizio dei diritti relativi all'intero bene richieda un analogo atto di disposizione da parte degli altri cointestatori (ad esempio, azioni in comunione, immobili in comproprietà)”. Pertanto, ciascuno dei fratelli dovrà indicare nel modulo RW il **50% del valore** della nuda proprietà posseduta sull'immobile estero. In particolare, si tratterà del costo storico di acquisto del diritto reale come risultante dalla relativa documentazione probatoria (l'atto di costituzione del diritto reale), maggiorato degli eventuali oneri accessori quali, ad esempio, le spese notarili e gli oneri di intermediazione, ad esclusione degli interessi passivi. **Non sussiste**, invece, alcun obbligo di aggiornamento di tale valore negli anni successivi.

### **I conti correnti cointestati vanno segnalati “in toto” da ogni intestatario**

L'Agenzia delle Entrate effettua un distinguo nel caso dei conti correnti cointestati, affermando che in caso di attività finanziarie o patrimoniali cointestate per le quali sia riscontrabile la **disponibilità piena** delle stesse da parte di ogni intestatario – come in questo caso – il modulo RW deve essere compilato da **ogni intestatario** con riferimento all'**intero valore** delle attività. Ciò in quanto ogni intestatario del conto può prelevare nel proprio interesse **senza limiti** di importo.