

# STUDIO PIONA

Dottori commercialisti  
Consulenza tributaria  
Consulenza societaria aziendale  
Family office

---

## *Detenzione Immobili all'estero*

---

12/11/2021

---

## 1. DETENZIONE IMMOBILI ALL'ESTERO

*Nel caso di investimenti immobiliari all'estero, le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici devono dichiarare gli eventuali redditi percepiti e procedere alla compilazione del quadro RW della dichiarazione dei redditi ai fini del monitoraggio fiscale e del pagamento dell'IVIE.*

\*\*\*

### *Ambito soggettivo e ambito oggettivo*

Le persone fisiche e dall'1.1.2020 anche gli enti non commerciali e le società semplici ed equiparate (art. 5 TUIR), residenti in Italia, che detengono investimenti immobiliari all'estero, suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia, compresi coloro che, pur non essendo possessori diretti degli investimenti, siano titolari effettivi degli immobili, devono indicare tali beni in dichiarazione e, a seconda dei casi, assoggettare gli stessi all'imposta sul valore degli immobili all'estero (IVIE) e/o a IRPEF.

### *Come adempiere*

Gli investimenti immobiliari detenuti all'estero a titolo di proprietà o di altro diritto reale, indipendentemente dalle modalità della loro acquisizione, devono essere indicati nella dichiarazione dei redditi (**quadro RW**), ai fini del monitoraggio fiscale e, in ogni caso, ai fini dell'imposta sul valore degli immobili all'estero (**IVIE**). Tale obbligo sussiste anche se il contribuente nel corso del periodo d'imposta ha totalmente alienato detti investimenti immobiliari, dovendo in tale caso dichiarare i giorni relativi al minor periodo di detenzione .

In caso di detenzione di un immobile non locato situato all'estero, il soggetto passivo deve corrispondere l'IVIE che viene liquidata indicando il bene nel **quadro RW** della dichiarazione dei redditi.

In caso di detenzione di un immobile locato il contribuente, oltre al pagamento dell'IVIE e alla compilazione del quadro RW di cui sopra, è soggetto anche all'IRPEF, sulla base del canone percepito e al netto delle spese riconosciute in deduzione dallo Stato ove l'immobile è situato; si sottolinea come le unità abitative locate e situate all'estero non possono fruire del regime agevolativo della "cedolare secca".

In sintesi, pertanto, Gli obblighi dichiarativi si sostanziano:

- nella compilazione del quadro RW ai fini degli obblighi di monitoraggio fiscale e ai fini del conteggio delle imposte dovute (IVIE). Gli immobili posseduti all'estero vanno sempre indicati nel **quadro RW** indipendentemente dalla effettiva produzione di redditi imponibili nel periodo d'imposta;
- Nel caso di redditi imponibili ad IRPEF (tipicamente immobile locato) deve essere compilato anche il **quadro RL** (redditi diversi). In questo caso, non è prevista alcuna riduzione forfetaria del canone percepito ma, come sopra indicato, sarà possibile portare in deduzione le spese riconosciute dallo Stato ove l'immobile è situato.

### *Quando adempiere*

Se il contribuente è obbligato alla presentazione del modello redditi persone fisiche, il quadro RW deve essere presentato unitamente a detto modello – 30 novembre 2021 con riferimento all'anno 2020.

Nei casi di esonero dalla dichiarazione dei redditi o qualora il contribuente abbia utilizzato il modello 730, il quadro RW, per la parte relativa al monitoraggio, deve essere presentato autonomamente con le modalità e nei termini previsti per la dichiarazione dei redditi – 30 novembre 2021 con riferimento all'anno 2020 - unitamente al frontespizio del modello redditi persone fisiche debitamente compilato (in tal caso quindi il quadro RW costituisce una dichiarazione autonoma ed ulteriore rispetto al modello 730).

Per approfondimenti

Studio Piona

- Dott. Alessandro Piona: [alessandro.piona@studiopiona.it](mailto:alessandro.piona@studiopiona.it)

