

*Roma 16/09/2016*

*Direzione Centrale Normativa*

---

**OGGETTO:** *Interpello ai sensi dell'art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.  
Istruzioni per la compilazione del quadro RW della dichiarazione  
dei redditi*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il soggetto istante, persona fisica, residente in Italia, possiede un immobile in Svizzera, acquistato in data 6 dicembre 1996 oggetto di indicazione, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legge 28 giugno 1990, n. 167, nel quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi.

Come noto, l'indicazione di tale investimento nel quadro RW è funzionale da un lato, al monitoraggio da parte del fisco degli investimenti esteri detenuti dai cittadini residenti in Italia e dall'altro alla determinazione, e relativo versamento, dell'Imposta sul Valore degli Immobili all'Estero (IVIE).

Ai fini della valorizzazione degli immobili detenuti all'estero, le istruzioni al modello UNICO 2015, in linea con la circolare n. 38/E del 23 dicembre 2013, prevedono che siano adottati gli stessi criteri validi ai fini dell'IVIE anche nel caso in cui quest'ultima non sia dovuta.

Pertanto, il valore dell'immobile è costituito, in generale, dal costo risultante dall'atto di acquisto e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile al termine dell'anno (o del periodo di detenzione) nel luogo in cui è situato l'immobile.

Inoltre, il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 18 dicembre 2013 stabilisce quale regola generale che il controvalore in euro degli investimenti e delle attività espressi in valuta da indicare nel quadro RW debba

essere calcolato, per tutti i dati riportati nel quadro dichiarativo in esame, sulla base dei cambi mensili indicati nello specifico provvedimento del Direttore dell'Agenzia emanato ai fini dell'individuazione dei cambi mensili agli effetti delle norme contenute nei titoli I e II del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Nella fattispecie prospettata, essendo l'immobile ubicato in Svizzera ed essendo l'istante in possesso del costo di acquisto risultante dal relativo atto, nel quadro RW dovrà essere indicato il costo di acquisto dell'immobile in franchi svizzeri.

Ciò posto, il contribuente chiede di conoscere se la regola del cambio medio del mese di dicembre debba applicarsi in ogni caso ovvero esclusivamente quando le attività sono indicate, in luogo del c.d. "*costo storico*", al valore di mercato o valori simili.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Il contribuente è dell'avviso che la valorizzazione dell'immobile in Svizzera, detenuto dall'istante e valorizzato secondo il criterio del costo storico, possa essere indicato nel quadro RW della dichiarazione dei redditi mediante conversione del costo storico al cambio applicabile al momento dell'acquisto dell'immobile, senza aggiornare annualmente il valore ai fini del quadro RW per effetto del nuovo cambio.

Ad avviso dell'istante, tale soluzione risponde ad indubbe esigenze di semplificazione amministrativa, permettendo di evitare l'aggiornamento annuale di un valore altrimenti non modificabile in quanto direttamente collegato al costo storico del bene.

Inoltre, tale soluzione appare l'unica dotata di coerenza rispetto alla modalità di valorizzazione dell'investimento in quanto non avrebbe alcun senso aggiornare un dato storico tramite l'applicazione di un cambio che invece è variabile di anno in anno.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 4, comma 1, del decreto legge 28 giugno 1990, n. 167, come modificato dalla legge 6 agosto 2013, n. 97, prevede che *“le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici ed equiparate”* ai sensi dell'articolo 5 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), *“residenti in Italia, che nel periodo d'imposta, detengono investimenti all'estero ovvero attività estere di natura finanziaria, suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia, devono indicarli nella dichiarazione annuale dei redditi”*.

Come noto, a decorrere dal periodo d'imposta 2013, la compilazione del quadro RW del modello Unico da parte dei soggetti sopra indicati assolve sia agli obblighi di monitoraggio fiscale che alla liquidazione dell'imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero (IVAFE) e dell'imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero (IVIE), di cui all'articolo 19, commi da 13 a 23, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Al riguardo, si ricorda che sono soggetti all'obbligo di monitoraggio le consistenze di tutti gli investimenti detenuti all'estero anche nel caso in cui sussista una capacità produttiva di reddito meramente potenziale e quindi eventuale e lontana nel tempo derivante dall'alienazione, dall'utilizzo nonché dallo sfruttamento del bene.

Pertanto, i contribuenti sono tenuti ad indicare nel quadro RW anche gli investimenti di natura patrimoniale quali, ad esempio, gli immobili tenuti a disposizione indipendentemente dall'effettiva produzione di redditi imponibili nel periodo d'imposta (cfr. circolare 23 dicembre 2013, n. 38/E, paragrafo 1.3.2).

Ai fini della valorizzazione delle predette attività e investimenti detenuti all'estero, come precisato nella predetta circolare n. 38 del 2013, i soggetti non tenuti al pagamento dell'IVIE e dell'IVAFE devono utilizzare i medesimi criteri di valorizzazione delle attività anche se esclusivamente ai fini del monitoraggio fiscale.

Al riguardo, si fa presente che ai fini dell'IVIE il valore dell'immobile è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti da cui risulta il costo complessivamente sostenuto per l'acquisto di diritti reali diversi dalla proprietà e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile al termine dell'anno (o del periodo di detenzione) nel luogo in cui è situato l'immobile. Per gli immobili acquisiti per successione o donazione, il valore è quello dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto registrato o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe; in mancanza, si assume il costo di acquisto o di costruzione sostenuto dal *de cuius* o dal donante come risulta dalla relativa documentazione (cfr. circolare 23 dicembre 2013, n. 38/E, paragrafo 1.4.2.).

Relativamente alle attività espresse in valuta estera, il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 18 dicembre 2013, stabilisce che *“il controvalore in euro degli investimenti e delle attività espressi in valuta da indicare nel nuovo quadro RW va calcolato, per tutti i dati in esso riportati, sulla base del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate emanato ai fini dell'individuazione dei cambi medi mensili agli effetti delle norme dei Titoli I e II del TUIR”*.

Sulla base di quanto precede, si ritiene che il controvalore in euro degli investimenti e delle attività finanziarie espresse in valuta va calcolato con riferimento alla data del costo di acquisto o di determinazione del valore di mercato delle medesime attività. Più precisamente nel caso in cui si utilizzi:

- il costo di acquisto si applicherà il cambio medio del mese in cui ricade la data di acquisto come indicato nel provvedimento di accertamento dei tassi di cambio. In tale ipotesi non sarà necessario aggiornare il valore indicato nella dichiarazione;
- il valore di mercato, rilevabile al termine dell'anno (o del periodo di detenzione), si applicherà il cambio medio del mese in cui ricade detto termine o periodo come indicato nel provvedimento di accertamento dei

tassi di cambio. In tale ipotesi, sarà necessario aggiornare annualmente il valore indicato nella dichiarazione.

In proposito, si ricorda che fino all'emanazione del decreto del Ministero delle Finanze del 28 dicembre 2000 (recante le modalità di avvio delle agenzie fiscali a norma degli articoli 73 e 74 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300), in vigore dal 12 gennaio 2001, l'accertamento dei cambi delle valute estere era di competenza del citato Ministero delle Finanze.

Ne consegue che, ai fini della disciplina in esame, per individuare il tasso di cambio medio mensile relativo a periodi antecedenti l'entrata in vigore del predetto decreto ministeriale si deve, necessariamente, fare riferimento agli appositi decreti adottati dal Ministero delle Finanze.

Nella fattispecie prospettata, pertanto, l'immobile acquistato in data 6 dicembre 1996, ubicato in Svizzera, deve essere dichiarato nel quadro RW, indicando il costo d'acquisto, espresso in franchi svizzeri, risultante dall'atto di acquisto riportando il controvalore in euro risultante dall'applicazione del cambio indicato nel decreto del Ministero delle Finanze 10 febbraio 1997 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 46 del 25 febbraio 1997).

\*\*\*

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

**IL DIRETTORE CENTRALE**