

# Monitoraggio fiscale degli immobili esteri: immobile con nuda proprietà e usufrutto intestati a soggetti diversi

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 8 Febbraio 2011

Analisi degli obblighi dichiarativi per i titolari di immobili all'estero; in particolare, analisi del caso di immobile con nuda proprietà e usufrutto intestati a soggetti diversi.

## Risoluzione n. 142/E del 30 dicembre

I nudi proprietari sono tenuti a indicare nel modulo RW della dichiarazione dei redditi il valore del diritto acquisito così come riportato nell'atto costitutivo e, se il bene è in comunione, nella misura del 50 per cento. Allo stesso modo, per l'usufrutto, se ci sono più titolari, ognuno deve indicare in RW la propria quota parte. In entrambi i casi, il valore rilevante è quello dichiarato nell'atto d'acquisto e quindi non va aggiornato di anno in anno. Queste rappresentano, in breve, le risposte fornite dall'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione n.**

**142/E del 30 dicembre**, a un contribuente che possiede, a metà con il fratello, la nuda proprietà di un appartamento acquistato dai propri genitori fuori confine, a Mentone (Francia), e chiede come compilare correttamente il modulo RW. La questione trae spunto dalla richiesta di chiarimenti di un contribuente relativamente all'applicabilità delle norme sul monitoraggio fiscale e, in particolare, sulle modalità di compilazione del modulo RW. Nello specifico, viene fatto presente nell'istanza di interpello che, nel 1996, i genitori dell'istante hanno acquistato un immobile in una città francese di cui hanno l'usufrutto, mentre, un terzo e il fratello hanno in comunione la nuda proprietà. Il contribuente evidenzia che, alla luce della circolare 45/E del 13 settembre 2010 dell'Agenzia delle Entrate, sono tenuti alla compilazione del modulo RW sia i nudi proprietari che gli usufruttuari; in forza di tale chiarimento l'istante si chiede quale sia il valore da indicare in dichiarazione e, più precisamente, se ciascun contitolare debba indicare



il 50 per cento del prezzo di acquisto o se, piuttosto, ciascuno debba indicare rispettivamente il valore della propria quota di usufrutto o di nuda proprietà. In quest'ultima ipotesi, inoltre, l'istante si chiede se si debba fare riferimento al valore riportato nell'atto di acquisto o se, al contrario, tale valore vada modificato, di anno in anno, secondo i criteri di valutazione della nuda proprietà e dell'usufrutto.

## La risposta delle Entrate

I tecnici delle Entrate evidenziano che l'articolo 4 del decreto legge 28 giugno 1990, n. 167, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 1990, n. 227, stabilisce l'obbligo di compilazione del modulo RW della dichiarazione dei redditi da parte:

- delle persone fisiche;
- degli enti non commerciali;
- delle società semplici ed associazioni equiparate ai sensi dell'articolo 5 del DPR 917/86.

Tali soggetti, se fiscalmente residenti nel territorio dello Stato, al termine del periodo d'imposta detengono investimenti all'estero ovvero attività estere di natura finanziaria di ammontare complessivo superiore a euro 10.000, attraverso cui possono essere conseguiti redditi di fonte estera imponibili in Italia. L'Agenzia delle Entrate evidenzia che la circolare n. 43/E del 10 ottobre 2009 ha precisato che, a partire dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2009 (Unico 2010), 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. Con riferimento alla richiesta specifica del soggetto istante e sulle modalità di monitoraggio in caso di sussistenza di più diritti reali, come nella fattispecie in esame che vi è la presenza di "nuda proprietà" ed "usufrutto", l'Agenzia delle Entrate ritiene utile svolgere le seguenti considerazioni. Con la circolare n. 45/E del 13 settembre 2010, l'Agenzia delle Entrate ha in primo luogo precisato che il suddetto obbligo di monitoraggio è valido 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. Lo stesso documento precisa che qualora su un medesimo bene esistano più diritti reali, come per esempio la nuda proprietà e l'usufrutto, sono tenuti all'effettuazione del monitoraggio:

1. sia il titolare del diritto di usufrutto;
2. sia il titolare della nuda proprietà dal momento che in entrambe le ipotesi sussiste la possibilità di generare redditi di fonte estera.

In particolare, infatti, 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. I tecnici delle Entrate evidenziano che sempre lo stesso documento fornisce chiarimenti per il caso in cui le attività finanziarie o patrimoniali siano possedute in comunione ovvero siano cointestate precisando che in tali ipotesi la compilazione del modulo RW deve riguardare la

*“sola quota parte di propria competenza qualora l’esercizio dei diritti relativi all’intero bene richiede un analogo atto di disposizione da parte degli altri cointestatari (ad esempio, azioni in comunione, immobili in comproprietà)”.*

Per converso in caso di attività finanziarie o patrimoniali cointestate per le quali sia riscontrabile la disponibilità piena delle stesse da parte di ogni intestatario, come ad esempio, del conto corrente cointestato ad entrambi i coniugi, il modulo RW deve essere compilato da ogni intestatario con riferimento all’intero valore delle attività. Nella fattispecie in esame, infatti, ogni intestatario del conto può prelevare nel proprio interesse senza limiti di importo. L’Agenzia delle Entrate con riferimento al caso prospettato dal contribuente istante è dell’opinione che non si ravvisano particolari problematiche in merito agli obblighi posti a carico dei nudi proprietari. Questi, infatti, sono tenuti ad indicare nel modulo RW il valore della nuda proprietà così come riportato nell’atto costitutivo del medesimo diritto e suddiviso al 50 per cento in considerazione della comunione del diritto. Questo perché ognuno dei soggetti può disporre esclusivamente della quota di propria spettanza.

## **Il monitoraggio per il titolare del diritto di usufrutto**

I tecnici ministeriali evidenziano, inoltre, che per quanto riguarda l’obbligo di monitoraggio posto a carico dei titolari del diritto di usufrutto, è essenziale tener conto che, in presenza di più titolari dell’usufrutto, tenendo sempre ben presente l’obbligo di rispettare la destinazione economica del bene e le altre eventuali limitazioni contenute nel titolo costitutivo del diritto, ciascun usufruttuario può disporre pro quota, cederlo per un certo periodo o per tutta la sua durata, oppure locare l’immobile a terzi e percepirne il relativo canone. In pratica ogni usufruttuario può disporre soltanto della propria quota del diritto di usufrutto. Di conseguenza, in tali ipotesi, gli usufruttuari sono tenuti ad indicare nel modulo RW la quota parte di competenza come riportata nell’atto di acquisto del diritto. Infine per quanto riguarda l’importo da indicare nel modulo RW, la risoluzione in commento afferma che il contribuente deve riportare il costo storico di acquisto della proprietà o degli altri diritti reali dell’attività finanziaria o dell’investimento come risultante dalla relativa documentazione probatoria, maggiorato degli eventuali oneri accessori quali, ad esempio, le spese notarili e gli oneri di intermediazione, ad esclusione degli interessi passivi. Non c’è, conclude l’Agenzia delle Entrate, alcun obbligo di aggiornamento di tale valore negli anni successivi.

8 febbraio 2011 Federico Gavioli