Tentori
Tax & Legal
Solutions

Via Giacomo Leopardi 7/D — 22036 Erba (CO)
info@tentoritls.it · www.tentoritls.it
P.IVA 04247490131

APPROFONDIMENTO

Per imprese e imprenditori
Internazionale e patrimonio

RISORSA

N. 41/2026
Aggiornata al 14/10/2026

Immobili all'estero: IVIE, quadro RW e redditi

Cosa deve fare in Italia chi è residente e possiede una casa, un appartamento o un terreno fuori dai confini: imposta patrimoniale, monitoraggio e redditi.

Comprare una casa in Spagna, ereditare un appartamento in Svizzera, investire in un bilocale a Parigi: per chi è fiscalmente residente in Italia l'immobile estero non resta «fuori» dal fisco italiano. Entra in gioco su tre piani distinti, che si confondono spesso: l'**imposta patrimoniale** sul valore dell'immobile (IVIE), il **monitoraggio fiscale** nel quadro RW e la **tassazione dei redditi** che l'immobile produce, quando è affittato o venduto.

Questa guida spiega i tre piani con i riferimenti normativi vigenti al 14 ottobre 2026, gli errori che si vedono più spesso e i documenti da tenere pronti. I numeri riportati sono quelli di legge; il calcolo concreto dipende dal Paese in cui si trova l'immobile e dalla convenzione contro le doppie imposizioni applicabile.

01 Tre piani diversi: patrimonio, monitoraggio, redditi

La prima cosa da chiarire è che le regole sull'immobile estero non sono una sola. Ci sono tre obblighi che nascono da norme diverse, con calcoli diversi e sanzioni diverse:

PIANO	COSA COLPISCE	NORMA DI RIFERIMENTO
Patrimoniale (IVIE)	Il **valore** dell'immobile, ogni anno, anche se non rende nulla	Art. 19, commi 13-17, D.L. 201/2011
Monitoraggio (quadro RW)	La **detenzione** dell'immobile, da indicare in dichiarazione	Art. 4 D.L. 167/1990
Redditi (IRPEF)	L'**affitto** incassato e l'eventuale **plusvalenza** in caso di vendita	Artt. 67, 70 e 165 TUIR

I tre piani vanno quindi gestiti insieme, ogni anno, partendo dagli stessi documenti: è il modo più semplice per evitare che un dato corretto in un quadro della dichiarazione contraddica quello indicato in un altro, che è proprio l'incongruenza su cui si concentrano i controlli incrociati basati sullo scambio automatico di informazioni tra amministrazioni fiscali.

Riguardano le persone fisiche residenti, ma non solo: l'IVIE e il quadro RW si applicano anche agli enti non commerciali e alle società semplici (ed equiparate) residenti, perché la legge individua i soggetti passivi rinviando all'art. 4, comma 1, del D.L. 167/1990. Una società di capitali che possiede un immobile all'estero segue invece le regole del reddito d'impresa e non paga l'IVIE.

Da sapere. Chi detiene l'immobile tramite una società estera o un altro schermo può comunque essere tenuto al quadro RW come *titolare effettivo*: l'art. 4, comma 1, D.L. 167/1990 estende l'obbligo a chi, pur non essendo possessore diretto, è titolare effettivo dell'investimento secondo la normativa antiriciclaggio.

02 IVIE: chi la paga e come si calcola

L'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE) colpisce gli immobili «a qualsiasi uso destinati» posseduti da residenti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale (per esempio usufrutto). È dovuta in proporzione alla **quota** di possesso e ai **mesi** di possesso nell'anno: il mese in cui il possesso è durato almeno quindici giorni si conta per intero.

L'aliquota ordinaria è dell'**1,06%** del valore dell'immobile (art. 19, comma 15, D.L. 201/2011, nel testo modificato dalla legge di bilancio 2024). L'imposta **non è dovuta** se l'importo calcolato non supera **€ 200**.

Il valore su cui si calcola l'imposta cambia a seconda del Paese:

— **Regola generale:** il costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti; in mancanza, il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui si trova l'immobile.

— **Immobili in Paesi UE o SEE** che garantiscono un adeguato scambio di informazioni: il valore catastale come determinato e rivalutato nel Paese estero ai fini delle sue imposte patrimoniali o reddituali; se manca, si torna alla regola generale.

Un esempio semplice. Appartamento a Malaga acquistato per € 180.000, posseduto al 50% per tutto l'anno, non adibito ad abitazione principale e senza imposte patrimoniali spagnole da scomputare: se si usa il costo d'acquisto, l'IVIE teorica sulla quota è € 180.000 × 50% × 1,06% = € 954. Per un immobile in un Paese UE, però, il valore di riferimento è in linea di principio quello catastale locale, che di solito è più basso: per questo conviene recuperare sempre il documento fiscale estero che lo riporta.

03 Abitazione principale ed esenzioni

L'IVIE **non si applica** all'abitazione principale e alle sue pertinenze, né alla casa coniugale assegnata al coniuge dopo separazione, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (art. 19, comma 15-bis). Fanno eccezione gli immobili che in Italia sarebbero classificati nelle categorie catastali di pregio **A/1, A/8 e A/9**: per questi l'imposta resta dovuta con aliquota ridotta.

SITUAZIONE	ALIQUOTA	DETRAZIONE / SOGLIA
Immobile a qualsiasi uso (seconda casa, investimento, terreno)	1,06%	Imposta non dovuta se non supera € 200
Abitazione principale e pertinenze (categorie ordinarie)	Esente	—
Abitazione principale di pregio (equivalente A/1, A/8, A/9)	0,4%	Detrazione di € 200, rapportata al periodo di destinazione e divisa tra i soggetti che vi abitano

Attenzione. Per chi è residente in Italia l'abitazione principale è di norma in Italia: l'esenzione per la casa estera riguarda casi particolari e va documentata. Una «casa al mare» all'estero usata qualche mese l'anno è una seconda casa e paga l'IVIE ordinaria.

04 Il credito per le imposte pagate all'estero

Per evitare che lo stesso immobile sia tassato due volte sul patrimonio, dall'IVIE si scomputa un credito d'imposta (art. 19, comma 16):

— per tutti gli immobili esteri, un credito pari all'eventuale **imposta patrimoniale** versata nello Stato in cui si trova l'immobile, fino a concorrenza dell'IVIE;

— per gli immobili in Paesi **UE o SEE** con adeguato scambio di informazioni, il credito comprende anche le **imposte reddituali** gravanti sullo stesso immobile, purché non siano già state detratte come credito per i redditi esteri ai sensi dell'art. 165 TUIR.

Riprendendo l'esempio dell'appartamento a Malaga: se sulla quota del contribuente gravano € 300 di imposta locale di natura patrimoniale pagata in Spagna, l'IVIE teorica di € 954 si riduce a € 654. Se l'imposta estera fosse pari o superiore a € 954, l'IVIE da versare sarebbe zero: il credito spetta solo fino a concorrenza dell'IVIE dovuta. Il calcolo va ripetuto ogni anno, perché cambiano sia il valore di riferimento sia le imposte locali effettivamente pagate.

In concreto: un'imposta locale sugli immobili pagata in un Paese UE riduce l'IVIE italiana, a volte fino ad azzerarla. Il credito non può superare l'IVIE dovuta e non genera rimborsi. Va provato con le ricevute dei versamenti esteri, che conviene conservare insieme al documento con il valore catastale.

Da sapere. La stessa imposta estera non può essere usata due volte: se un'imposta sul reddito dell'immobile è già stata detratta come credito per redditi esteri (art. 165 TUIR), non può essere scomputata anche dall'IVIE.

05 I redditi dell'immobile: affitto e vendita

Immobile non locato. Se l'immobile è soggetto a IVIE e non è affittato, oppure è un'abitazione principale esente, non si applica l'art. 70, comma 2, TUIR (art. 19, comma 15-ter, D.L. 201/2011): in pratica non c'è un reddito fondiario da dichiarare ai fini IRPEF, perché l'IVIE ne prende il posto.

Immobile affittato. I canoni concorrono al reddito complessivo secondo l'art. 70, comma 2, TUIR:

— se il Paese estero tassa il reddito dell'immobile, si dichiara l'**ammontare netto** risultante dalla valutazione fatta nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta;

— se il reddito di un **fabbricato** non è soggetto a imposte sui redditi nello Stato estero, si dichiara il canone ridotto del **15%** a titolo di deduzione forfetaria delle spese;

— le imposte pagate all'estero a titolo definitivo su quel reddito si recuperano come **credito d'imposta** per i redditi prodotti all'estero (art. 165 TUIR), nei limiti della quota d'imposta italiana corrispondente.

Anche l'immobile affittato resta soggetto a IVIE: l'affitto aggiunge l'IRPEF sul reddito, non toglie la patrimoniale.

Vendita. La plusvalenza realizzata vendendo un immobile acquistato o costruito da **non più di cinque anni** è un reddito diverso tassabile (art. 67, comma 1, lett. b, TUIR), salvo le esclusioni previste dalla norma (immobili ricevuti per successione, unità adibite ad abitazione principale del cedente o dei familiari per la maggior parte del periodo); la plusvalenza su terreni edificabili è invece tassabile in ogni caso. Per gli immobili ricevuti in donazione, i cinque anni decorrono dall'acquisto del donante. La regola vale anche per gli immobili esteri; l'imposta eventualmente pagata nel Paese di situazione si recupera, se spetta, come credito ex art. 165 TUIR.

Da sapere. Le convenzioni contro le doppie imposizioni assegnano di regola il potere di tassare i redditi immobiliari anche al Paese in cui si trova l'immobile. L'Italia, come Stato di residenza, tassa a sua volta ed elimina la doppia imposizione con il credito: per questo servono sempre la dichiarazione fiscale estera e le prove di pagamento.

06 Il quadro RW: monitoraggio e sanzioni

Il quadro RW della dichiarazione dei redditi serve a due scopi: il **monitoraggio** degli investimenti all'estero e il **calcolo dell'IVIE**. Lo compilano le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici ed equiparate residenti che detengono investimenti all'estero suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia, compresi i titolari effettivi.

Per gli immobili esteri c'è una semplificazione: l'obbligo di monitoraggio **non sussiste** per gli immobili per i quali non sono intervenute variazioni nel corso del periodo d'imposta, **fatti salvi i versamenti IVIE** (art. 4, comma 3, D.L. 167/1990). In pratica: se l'IVIE è dovuta, il quadro va compilato comunque per liquidarla; se l'immobile è stato comprato o venduto nell'anno, la variazione va indicata.

Chi presenta il modello 730 indica monitoraggio, IVIE e IVAFE nel **quadro W** del 730, che raccoglie le stesse informazioni del quadro RW; chi presenta il modello Redditi PF continua a usare il quadro RW.

VIOLAZIONE	SANZIONE	RIFERIMENTO
Omessa o infedele indicazione nel quadro RW	Dal 3% al 15% degli importi non dichiarati	Art. 5, comma 2, D.L. 167/1990
Stessa violazione per investimenti in Stati o territori a fiscalità privilegiata (D.M. 4 maggio 1999 e D.M. 21 novembre 2001)	Dal 6% al 30% degli importi non dichiarati	Art. 5, comma 2, D.L. 167/1990
Dichiarazione presentata entro 90 giorni dal termine	€ 258	Art. 5, comma 2, D.L. 167/1990

Attenzione. La sanzione per il quadro RW è autonoma: si aggiunge a quelle per l'IVIE non versata e per i redditi non dichiarati. Un immobile estero «dimenticato» per più anni può generare fino a tre contestazioni distinte (quadro RW, IVIE e, se affittato, redditi); prima che arrivi un controllo, le violazioni si possono regolarizzare con il ravvedimento operoso.

07 Versamenti, scadenze e codici tributo

Per versamento, liquidazione, accertamento, riscossione, sanzioni, rimborsi e contenzioso l'IVIE segue le regole dell'IRPEF, comprese quelle su **acconto e saldo** (art. 19, comma 17, D.L. 201/2011). Si paga quindi con il modello F24 alle stesse scadenze dell'IRPEF, con i codici tributo dedicati:

CODICE TRIBUTO	DESCRIZIONE
4041	IVIE – saldo
4044	IVIE – acconto prima rata
4045	IVIE – acconto seconda rata o in unica soluzione

Per l'IRPEF dovuta sui canoni esteri si usano i normali codici dell'imposta sul reddito, con calcolo del credito per le imposte estere in dichiarazione.

Da sapere: cosa cambia dal 1° gennaio 2027. I riferimenti di questa guida sono quelli applicabili nel 2026. Dal 1° gennaio 2027 le norme citate sono abrogate e sostituite dai nuovi testi unici: i commi 13-17 dell'art. 19 D.L. 201/2011 dal D.Lgs. 174/2024 (testo unico dei tributi erariali minori), l'art. 4 D.L. 167/1990 dal D.Lgs. 141/2026 (testo unico adempimenti e accertamento), l'art. 5 D.L. 167/1990 dal D.Lgs. 173/2024 (testo unico sanzioni) e gli articoli del TUIR dal D.Lgs. 117/2026. Per le dichiarazioni e i versamenti dal 2027 vanno verificati i nuovi riferimenti.

08 Errori frequenti e documenti da conservare

- **Usare il valore sbagliato:** per un immobile in un Paese UE applicare il prezzo d'acquisto quando esiste un valore catastale locale (di solito più basso), o viceversa usare un valore non riconosciuto dalla norma.
- **Dimenticare il credito:** non scomputare l'imposta patrimoniale o reddituale pagata all'estero e versare un'IVIE più alta del dovuto.
- **Scomputare due volte:** usare la stessa imposta estera sia contro l'IVIE sia come credito sui redditi esteri.
- **Trattare l'affitto estero come «già tassato fuori»:** il canone va dichiarato anche in Italia; l'imposta estera si recupera come credito.
- **Saltare il quadro RW perché «non cambia nulla»:** l'esonero per gli immobili senza variazioni non copre il caso in cui l'IVIE è dovuta.
- **Ignorare la quota:** con immobili in comproprietà (coniugi, eredi) ciascuno dichiara e paga per la propria quota e per i propri mesi di possesso.

Documenti da tenere pronti ogni anno: atto di acquisto o dichiarazione di successione, documento estero con il valore catastale, ricevute delle imposte locali sugli immobili, contratti di locazione e dichiarazioni dei redditi presentate all'estero, prova del pagamento delle imposte estere a titolo definitivo, eventuale atto di vendita.

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 19, commi 13-17 (IVIE), nel testo vigente fino al 31 dicembre 2026

D.L. 28 giugno 1990, n. 167, artt. 4 e 5 (monitoraggio fiscale e sanzioni), nel testo vigente fino al 31 dicembre 2026

D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), artt. 67, 70 e 165, nel testo vigente fino al 31 dicembre 2026

Risoluzioni Agenzia delle Entrate n. 27/E del 19 aprile 2013 e n. 26/E del 21 maggio 2020 (codici tributo IVIE)

D.Lgs. 5 novembre 2024, n. 174; D.Lgs. 5 agosto 2026, n. 141; D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117 (abrogazioni dal 1° gennaio 2027)

Vuoi applicarla *al tuo caso*?

Partiamo dai tuoi numeri e dai tuoi documenti e verifichiamo insieme cosa serve davvero.

Tentori TLS · www.tentoritls.it/prenota · info@tentoritls.it · +39 031 547 8406

Documento informativo di carattere generale, aggiornato alla data indicata. Non costituisce parere professionale e non sostituisce l'esame del caso concreto: norme, prassi e scadenze possono cambiare dopo la data di aggiornamento.