



## 2. IL PASSAGGIO DEI BENI PER SUCCESSIONE (EREDITA')

---

Dal punto di vista giuridico, la successione e' l'evento attraverso il quale uno o piu' soggetti (successori) subentrano in tutti i rapporti giuridici di cui era titolare un'altra persona (il de cuius).

Come ormai e' noto, al fine di facilitare i passaggi della proprieta' all'interno delle famiglie e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, per i trasferimenti per causa di morte non e' piu' dovuta imposta sulle successioni. Questo, indipendentemente dal valore dei beni ereditati e dal grado di parentela intercorrente tra il defunto e i beneficiari.

Detta imposta e' stata infatti soppressa con la legge n. 383 del 18 ottobre 2001. Ma non tutti gli obblighi e gli adempimenti fiscali precedentemente previsti sono stati cancellati.

Tra questi, ad esempio:

- e' rimasto l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione quando nel patrimonio del defunto vi sono beni immobili siti nel territorio dello Stato o diritti immobiliari sugli stessi;
- e' sempre dovuto il pagamento delle imposte ipotecaria e catastale sui beni immobili e sui diritti reali immobiliari compresi nell'attivo ereditario.

### QUANDO SI EREDITANO BENI IMMOBILI

Per la successione dei beni immobili sono dovute unicamente le imposte ipotecaria e catastale.

L'importo da versare a titolo di imposta ipotecaria e' pari al 2% del valore degli immobili; l'imposta catastale e' invece pari all'1% di detto valore.

Per ciascun tributo e' previsto un importo minimo di versamento che ammonta a **168 euro**.

Le suddette imposte vanno commisurate al valore lordo degli immobili e dei diritti reali immobiliari caduti in successione, senza tener conto di eventuali passivita' gravanti sugli immobili stessi.

### VALORE CATASTALE IMMOBILI

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti:

- 110, per la prima casa
- 120, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1)
- 60, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Per i terreni non edificabili, il valore catastale si determina moltiplicando per 90 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

### **Agevolazioni "prima casa"**

Le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa (168 euro ciascuna), indipendentemente dal valore lordo dell'immobile caduto in successione, se si tratta di una casa d'abitazione non di lusso e almeno uno degli eredi possiede i requisiti per usufruire dell'agevolazione "prima casa".

Inoltre, nei casi di successione "mortis causa" l'agevolazione spetta non solo per l'acquisto della proprietà, ma più in generale con riferimento a tutti gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

In tal caso, è necessario attestare nella dichiarazione di successione l'esistenza delle condizioni che la legge richiede.

### **REQUISITI RICHIESTI PER BENEFICIARE DELLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"**

Le agevolazioni fiscali sono concesse se chi eredita l'immobile:

- non è titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile ereditato;

- non è titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

I due predetti requisiti devono sussistere entrambi.

Inoltre, l'immobile deve trovarsi nel Comune in cui l'erede ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi (salvo alcuni casi particolari in cui tale requisito non è richiesto, come ad esempio per il personale delle forze di polizia o per i cittadini italiani emigrati all'estero).

### **LE IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE SUI BENI IMMOBILI**

<b>BENE IMMOBILE "PRIMA CASA"</b>	IMPOSTA IPOTECARIA	168 EURO
	IMPOSTA CATASTALE	168 EURO
<b>ALTRI BENI IMMOBILI</b>	IMPOSTA IPOTECARIA	2% con un minimo di 168 euro
	IMPOSTA CATASTALE	1% con un minimo di 168 euro

### **Le imposte sui redditi**

Ai fini Irpef l'erede indicherà nella propria dichiarazione, a partire dal giorno di apertura della successione, i redditi fondiari degli immobili ereditati. Per la parte dell'anno antecedente la successione, detti redditi saranno indicati nell'ultima dichiarazione che gli eredi presenteranno per conto della persona deceduta.

## **L'ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE PER SUCCESSIONE VA COMUNICATA AL COMUNE?**

Ai fini del pagamento dell'imposta comunale, da qualche anno non vi e' piu' l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI o la comunicazione ai Comuni: e' infatti l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate competente a ricevere la dichiarazione di successione a trasmetterne una copia a ciascun Comune ove sono ubicati gli immobili.

### **LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**

L'obbligo di presentare la dichiarazione di successione sussiste solo nel caso in cui nell'eredita' vi siano beni immobili che si trovano sul territorio italiano o diritti reali immobiliari sugli stessi.

La presentazione deve avvenire entro 12 mesi dalla data di apertura della successione, corrispondente, in genere, alla data di morte del contribuente, su apposito modulo (modello 4) reperibile presso ogni ufficio locale o sul **sito internet dell'Agenzia**

Il modello puo' anche essere riprodotto in fotocopia o in formato di tipo elettronico. È essenziale, comunque, che la firma sia apposta in originale su tutte le copie presentate.

In caso di utilizzo di modello differente la dichiarazione risulta nulla.

**ATTENZIONE:** a breve sara' approvato, e contestualmente reso disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, il nuovo modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali che dovra' essere trasmesso per via telematica.

L'ufficio competente a ricevere la dichiarazione e' l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate nella cui circoscrizione era l'ultima residenza (domicilio fiscale) del defunto.

Al momento della presentazione viene consegnata dall'ufficio una ricevuta. Se la dichiarazione e' spedita per posta (tramite raccomandata), si considera presentata nel giorno in cui e' stata spedita (fa fede il timbro postale apposto su di essa).

È bene ricordare che prima di presentare la dichiarazione di successione occorre provvedere all'autoliquidazione e al pagamento, utilizzando il modello F23, dei seguenti tributi:

- imposta ipotecaria;
- imposta catastale;
- imposta di bollo (per ogni formalita' di trascrizione richiesta);
- tassa ipotecaria (per ogni ufficio del Territorio territorialmente competente).

Il modello F23 e' disponibile presso gli uffici postali, i concessionari per la riscossione delle imposte, le banche e sul **sito internet dell'Agenzia delle Entrate**.

I codici tributo da riportare sul modello di pagamento sono i seguenti:

- 649T, per l'imposta ipotecaria;
- 737T, per l'imposta catastale;
- 456T, per l'imposta di bollo;
- 778T, per la tassa ipotecaria.

## **A CHI PRESENTARE LA DENUNCIA SE LA RESIDENZA DEL DEFUNTO ERA ALL'ESTERO O NON ERA NOTA?**

Se l'ultima residenza del defunto, invece, fosse sconosciuta o comunque non individuabile, l'ufficio competente a ricevere la dichiarazione e' l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate di "Roma 6" (Via Canton n. 20 - CAP 00144 - Roma).

### **Chi deve presentare la dichiarazione?**

Sono tenuti a presentare la dichiarazione:

- gli eredi, sia per legge che per testamento, anche se non hanno ancora accettato l'eredita', purché non vi abbiano espressamente rinunciato;
- i legatari;
- i loro rappresentanti legali;
- gli immessi nel possesso dei beni, in caso di assenza o in caso di dichiarazione di morte presunta;
- gli amministratori dell'eredita';
- i curatori delle eredita' giacenti;
- gli esecutori testamentari.

Se piu' persone sono obbligate alla presentazione della dichiarazione e' sufficiente che la stessa sia presentata da una sola di esse.

## **CHI RINUNCIA ALL'EREDITA' È OBBLIGATO UGUALMENTE A PRESENTARE LA DICHIARAZIONE?**

Nel caso di rinuncia dell'eredita' o dell'avvenuta nomina di un curatore, l'erede o il legatario, per usufruire dell'esonero di presentazione della dichiarazione, deve darne notizia all'ufficio delle Entrate competente mediante lettera raccomandata.

Alla comunicazione deve essere allegata una copia autentica della dichiarazione di rinuncia all'eredita', oppure una copia dell'istanza di nomina del curatore, autenticata dal cancelliere dell'ufficio giudiziario competente.

Entro 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione di successione, deve essere presentata agli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Ute) la richiesta di voltura catastale.

Per la domanda di voltura, che va presentata per ogni ufficio provinciale del Territorio nella cui circoscrizione e' compreso il Comune dove si trovano gli immobili, si deve utilizzare:

- il modello 13 TP, per voltura nel catasto terreni;
- il modello 98 TP, per le volture nel catasto edilizio urbano.

Entrambi i modelli sono reperibili sul sito dell'Agenzia del Territorio (all'indirizzo: <http://www.agenziaterritorio.gov.it/modulistica/cittadini.htm>).

**ATTENZIONE:** il nuovo modello di dichiarazione di successione comprendera' anche la domanda delle volture catastali e non sara' quindi piu' necessario utilizzare i modelli dell'Agenzia del Territorio ne' produrre piu' domande di voltura.

## **Decorrenza del termine di presentazione**

Il termine di presentazione della dichiarazione di successione (12 mesi) decorre:

- dalla data, successiva a quella di apertura della successione, in cui hanno avuto notizia della loro nomina, per i rappresentanti legali degli eredi o dei legatari, per i curatori di eredita' giacenti e per gli esecutori testamentari;
- dalla data di chiusura del fallimento, nel caso di fallimento del defunto in corso alla data di apertura della successione o di dichiarazione di fallimento del medesimo entro 6 mesi;
- dalla data di immissione nel possesso dei beni ovvero, se non vi e' stata anteriore immissione nel possesso dei beni, dalla data in cui e' divenuta eseguibile la sentenza dichiarativa della morte presunta, nel caso della dichiarazione di assenza o di morte presunta;
- dalla scadenza dei termini per la formazione dell'inventario, nel caso di accettazione con beneficio di inventario.

### **RAVVEDIMENTO**

Se la dichiarazione di successione e il relativo versamento delle imposte ipotecaria e catastale avvengono dopo il termine previsto di 12 mesi, occorre versare, oltre alle imposte autoliquidate, le sanzioni ridotte nella seguente misura:

- se il ritardo non e' superiore a 30 giorni, 1/8 della sanzione minima (di 258 euro) piu' il 3,75% del totale delle imposte non versate;
- se il ritardo supera i 30 giorni ma la regolarizzazione avviene comunque entro un anno, 1/5 della sanzione minima (di 258 euro) e il 6% del totale delle imposte non versate.

## **Contenuto della dichiarazione e allegati**

Oltre ai dati anagrafici del defunto e degli eredi, nella dichiarazione di successione e' necessario indicare:

- la descrizione analitica degli immobili ereditati;
- gli estremi del versamento delle imposte (ipotecaria e catastale) autoliquidate dagli eredi;
- le dichiarazioni previste dalla legge per usufruire dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, se nell'eredita' vi e' un'abitazione costituente "prima casa" per almeno uno degli eredi.

Alla dichiarazione, tra gli altri, devono essere allegati:

- il certificato di morte e stato di famiglia del defunto e degli eredi (o autocertificazione);
- copia originale o autenticata del testamento, nel caso di successione testamentaria;
- nel caso di rinuncia all'eredita' da parte di un chiamato, originale o copia autentica del verbale, copia autentica dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dai quali risulti l'eventuale accordo delle parti per l'integrazione dei diritti di legittimita' lesi;
- copia del modello di versamento (Mod. F23) delle imposte ipotecaria e catastale;
- prospetto delle imposte autoliquidate.

Agenzia delle Entrate - Via Cristoforo Colombo n° 426 C/D - 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita IVA: 06363391001