

**FISCO**

**Eredità, denuncia alle "Entrate". Dodici mesi per pagare l'imposta**

a pagina 4

**Successione**

di OLIVIERO FRANCESCHI

# Immobili ereditati, obbligo di denuncia alle "Entrate"

Dodici mesi per versare l'imposta. Calcolo del valore catastale

**La tassa varia in base al rapporto di parentela tra defunto e beneficiario. Il valore dei beni e l'asse ereditario**

**Q**uando si eredita un immobile occorre rispettare una serie di adempimenti tra i quali la presentazione della dichiarazione di successione e il pagamento delle imposte. Ecco le regole più importanti da seguire..

**Versamenti al Fisco**

L'arrivo di una casa in dono dal caro estinto è sempre un grande passo avanti nel bilancio familiare, poiché l'immobile può essere utilizzato direttamente dal beneficiario, che si ritrova senza mutuo e senza fatica proprietario di un bene di un certo valore, oppure venduto o affittato. Tuttavia non sono tutte rose e fiori, perché il fisco, sia pure con una certa cautela, come sempre vuole la sua fetta di torta. Sui beni ereditati si deve infatti pagare l'imposta di successione e se tra questi beni ci sono anche terreni o fabbricati occorrerà versare anche le imposte ipotecaria e catastale, oltre ad una serie di piccoli tributi minori (tassa ipotecaria e imposta di bollo). Come vedremo, per fortuna l'imposta di successione si paga sul valore eccedente una robusta franchigia, almeno nel caso della parentela in linea retta (ad esempio dai genitori ai figli).

**Imposte ipocatastali**

Quando si tratta di immobili sono dovute anche le imposte ipocatastali sul valo-

re in comune commercio. Tuttavia non è sottoposto a rettifica dagli uffici finanziari il valore degli immobili iscritti in **catasto** con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore al valore catastale. Tale disposizione però non si applica per i terreni edificabili. Il valore catastale dell'immobile si ottiene 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 e C (escluse le categorie A/10 e C/1); 140 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B; 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, invece, il valore catastale si determina moltiplicando per 90 il reddito dominicale rivalutato del 25 per cento. Calcolato il valore catastale questo si moltiplica rispettivamente per il 2% (ipotecaria) e per l'1% (catastale) ottenendo gli importi da versare al fisco con modello "F23". Per dibblare le ipocatastali, la scappatoia da considerare è quella di verificare se l'immobile in successione è di categoria non di lusso e andrà destinato come "prima casa" anche per uno solo degli eredi: in questo caso le imposte ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa, cioè 168 euro ciascuna imposta. In caso negativo invece biso-

gna fare due conti in più.

**Allquote da applicare**

Oltre alle ipocatastali, a preoccupare contribuenti è sicuramente l'imposta sul valore complessivo dell'asse ereditario, non solo quindi sui beni immobili, e varia in base al rapporto di parentela tra defunto e beneficiario. Le aliquote da applicare sono le seguenti: 4% se beneficiari sono coniuge, genitori, figli e altri parenti in linea retta, con una franchigia di un milione di euro per ciascun beneficiario; 5% se beneficiari sono fratelli e sorelle, con una franchigia di centomila euro per ciascun beneficiario; 6% senza franchigia se beneficiari sono gli altri parenti fino al quarto grado (come nipoti, zii e cugini di primo grado), gli affini in linea retta e gli affini in linea collaterale fino al terzo grado (come ad esempio suoceri e cognati); 8% senza franchigia per tutti gli altri soggetti, tra cui ad esempio i conviventi.

**Mitigata dalle franchigie**

L'imposta di successione dunque è sempre in vigore, sia pure mitigata dalle franchigie. Se una figlia eredita l'appartamento di famiglia da un genitore, potrà stare perciò abbastanza tranquilla, perché con una franchigia di un milione di euro difficilmente dovrà pagare. Inoltre la franchigia di un milione prevista per i parenti

stretti non è riferita al valore globale dell'asse ereditario ma alle singole quote di eredità che spettano a ciascun beneficiario. Così, se gli eredi della successione sono, ad esempio, il coniuge e due figli, ciascuno di loro avrà diritto alla franchigia di un milione di euro per la propria quota di eredità. Infine nel caso di disabili la franchigia sale a un milione e mezzo di euro. Le cose vanno diversamente per gli altri parenti: se è l'amato zio ad aver lasciato un immobile al nipote, in questo caso non ci sono franchigie e il beneficiario si vedrà arrivare l'imposta quanto prima al proprio domicilio. Infatti, diversamente dalle imposte ipotecaria e catastale, che devono essere calcolate e versate dal cittadino, l'imposta di successione è liquidata direttamente dall'ufficio e quindi solitamente arriva al contribuente direttamente alla propria abitazione. Ad aggravare le cose è il fatto che l'imposta di successione, a differenza dell'irpef o dell'Iva, per i "piccoli" contribuenti non è *praticamente* rateizzabile.

**Base imponibile**

Anche i calcoli li fa il fisco, per avere un'idea di cosa ci aspetta si può considerare che l'imposta di successione si paga sul valore netto dell'asse ereditario cioè dal totale dei beni caduti in successione (come ad esempio immobili, azioni, quote e obbligazioni con esclusione dei titoli di Stato,



aziende, crediti, beni mobili, ecc.), meno le passività e gli oneri che sono riconosciuti come deducibili dal fisco (ad esempio debiti della persona deceduta, spese mediche e funerarie etc.).

#### **Dichiarazione**

Per la presentazione della dichiarazione di successione ci si deve recare presso gli uffici finanziari nella cui circoscrizione era fissata l'ultima residenza del defunto, entro 12 mesi dalla data di apertura della successione stessa. È necessario compilare il modello 4. Alla dichiarazione vanno allegati, tra l'altro, il versamento delle imposte dovute con modello F23, le visure catastali degli immobili, i documenti d'identità e i codici fiscali della persona deceduta e degli eredi, l'eventuale autocertificazione per i benefici prima casa e il prospetto di autoliquidazione delle imposte. Ricordiamo infine che, quando ci sono beni immobili, entro 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione di successione, è necessario presentare la richiesta di voltura degli immobili all'ex Agenzia del Territorio (Catasto).

*Hanno collaborato  
Daniele Cuppone e  
Alberto Martinelli*

