

FISCO

Con le agevolazioni
 per la prima casa
 più leggere le tasse
 di successione

a pagina 4

L'eredità

di OLIVIERO FRANCESCHI e ALBERTO MARTINELLI

Successione, come alleggerire il peso delle imposte

Con i benefici riservati alla prima casa risparmio assicurato

Il calcolo del valore catastale: si moltiplica la rendita rivalutata del 5% per i coefficienti, detti moltiplicatori. Tassa ipotecaria e catastale

Anche nell'anno di transizione, dalla successione presentata su carta a quella da trasmettere con la *nuvola* di internet, rimane fondamentale ridurre le imposte: l'opzione più importante è quella delle agevolazioni prima casa.

Imposte ipotecaria e catastale

Abbiamo visto nelle puntate precedenti che, mentre l'imposta di successione viene evitata dai patrimoni meno "robusti", le imposte sugli immobili, ossia quella ipotecaria e quella catastale, colpiscono implacabilmente quella parte dell'asse ereditario rappresentata da terreni e fabbricati. Le aliquote sono pari al 2 per cento per l'imposta ipotecaria e all'1 per cento per quella catastale e si applicano sul valore in comune commercio del bene ereditato. Tuttavia abbiamo sempre scoperto che per i fabbricati, nella prassi, ci si basa sul valore catastale dell'immobile, poiché non è sottoposto a rettifica dagli uffici finanziari il valore dichiarato in misura non inferiore appunto a quest'ultimo. Per i terreni edificabili questa facilitazione non è in vigore.

Valore catastale e moltiplicatori

Come abbiamo già visto il valore catastale per i fabbricati si ottiene moltiplicando la rendita catastale

rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti, chiamati "moltiplicatori": **110** per la prima casa; **120** per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (esclusi 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.

Agevolazioni prima casa

Alla fin fine il 3% (cioè 2% di ipotecaria più 1% di catastale) sul valore catastale della casa o del terreno potrebbe tradursi in una bella somma da versare nelle casse dell'erario, somma non sempre disponibile nelle tasche talvolta vuote degli eredi. Per far scendere le imposte ipotecaria e catastale, la *scappatoia* da tener presente è quella di verificare se l'immobile in successione è di categoria non di lusso e possa essere acquisito con i benefici "prima casa" da almeno uno degli eredi: in questo caso le imposte ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa, cioè 200 euro per ciascuna imposta. In caso negativo invece bisogna fare due conti in più.

Come rientrare

Ma quali sono le condizioni da rispettare per avere diritto alle "agevolazioni prima casa"? ebbene i benefici sono accordati quando 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.

L'immobile si trova nel Comune in cui l'erede ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro diciotto mesi (salvo alcuni casi particolari in cui tale requisito non è richiesto, come per esempio per il personale delle forze di polizia);

l'immobile non è di lusso.

Successione e tributi minori

Anche se avete liquidato le imposte ipotecaria e catastale, i conti con il fisco non sono ancora finiti. Oltre alle imposte ipotecaria e catastale sono dovuti anche i cosiddetti tributi minori e cioè l'imposta di bollo, la tassa ipotecaria,

i tributi speciali e i tributi speciali catastali.

Se ricorrete alla classica presentazione cartacea, ancora possibile per tutto l'anno in alternativa all'invio telematico, alla dichiarazione di successione vanno allegati fisicamente, tra l'altro, il versamento delle imposte dovute con modello F24, 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. Per quanto riguarda le visure catastali degli immobili, queste possono essere autocertificate, come indicato dalla Risoluzione dell'Agenda delle entrate n. 11/2013. Ricordiamo infine che, quando ci sono beni immobili, entro 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione di successione, è necessario presentare anche la richiesta di voltura all'ex Agenzia del Territorio (Catasto). Tale richiesta con la presentazione telematica viene eva-



sa sempre on line. Viceversa chi presenta una dichiarazione di successione in cui sono indicati beni immobili non deve presentare anche la dichiarazione Imu: infatti saranno gli stessi uffici [dell'Agenzia delle Entrate](#) a trasmettere copia al Comune in cui sono situati gli immobili.

*Hanno collaborato
Daniele Cuppone
ed Enrico Rabitti*

Esempio

Il signor Franco ha ereditato dal padre un appartamento con rendita catastale di 1000 euro. Egli possiede già un'altra casa acquistata con le agevolazioni prima casa e perciò deve pagare le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale senza i benefici:

Rendita rivalutata	
	$1000 \times 1,05 = 1.050$
Valore catastale	
	$1.050 \times 120 = 126.000$
Imposta ipotecaria	
	$126.000 \times 2\% = 2.520$
Imposta catastale	
	$126.000 \times 1\% = 1.260$
Totale	$2.520 + 1.260 = \mathbf{3.780}$

Se invece il signor Mario fosse rientrato nelle agevolazioni prima casa avrebbe pagato solo **400** euro (200 ipotecaria e 200 catastale) con un risparmio di ben **3.380** euro.