

PATRIMONEY | evolution
is revolution

Master: Il Patrimonialista

PATRIMONIO IMMOBILIARE: GESTIONE E PROTEZIONE

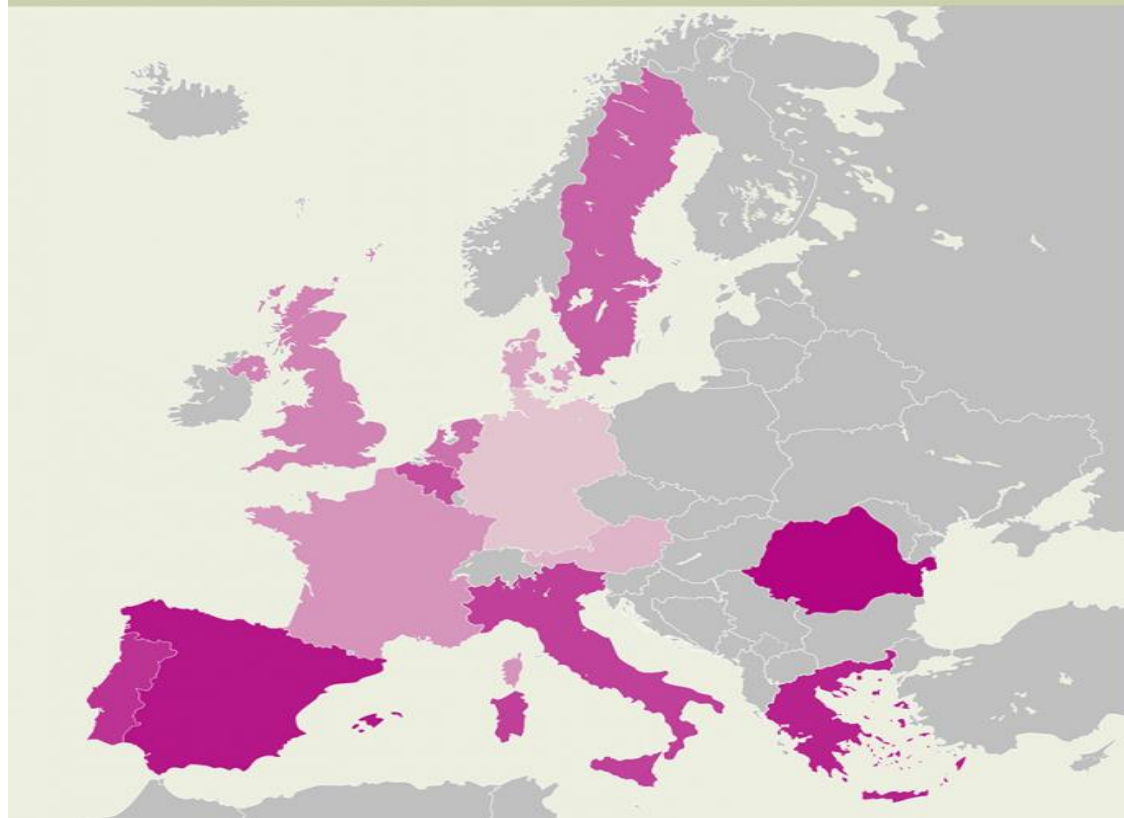
AVV. EDOARDO TAMAGNONE

PARTE 1

Il patrimonio immobiliare degli Italiani

idealista/news

TASSO PROPRIETÀ IMMOBILIARE nei Paesi dell'Unione Europea

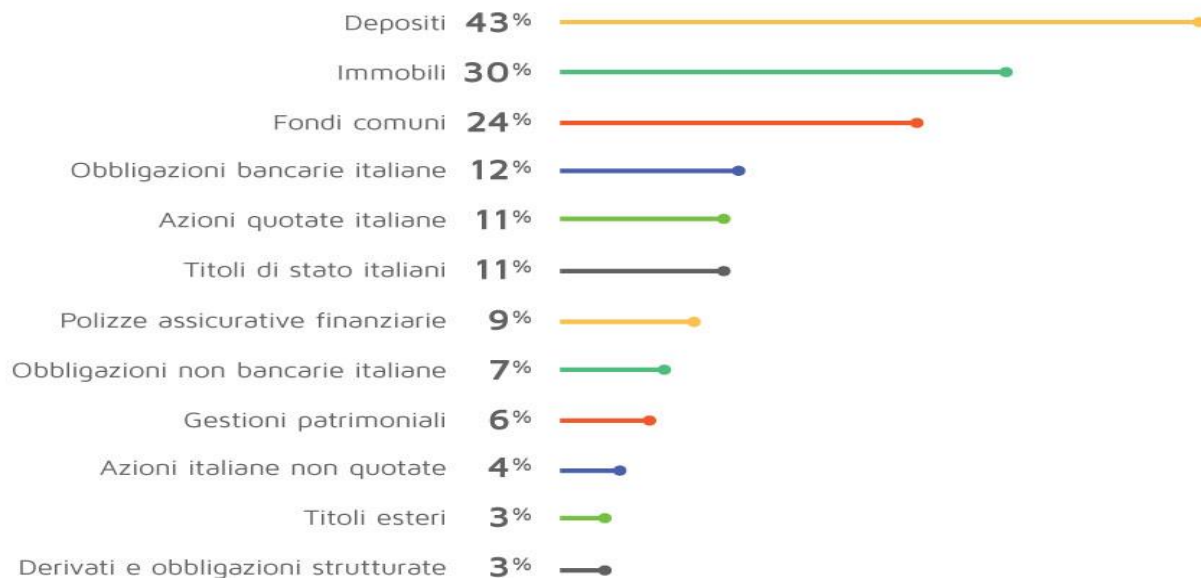


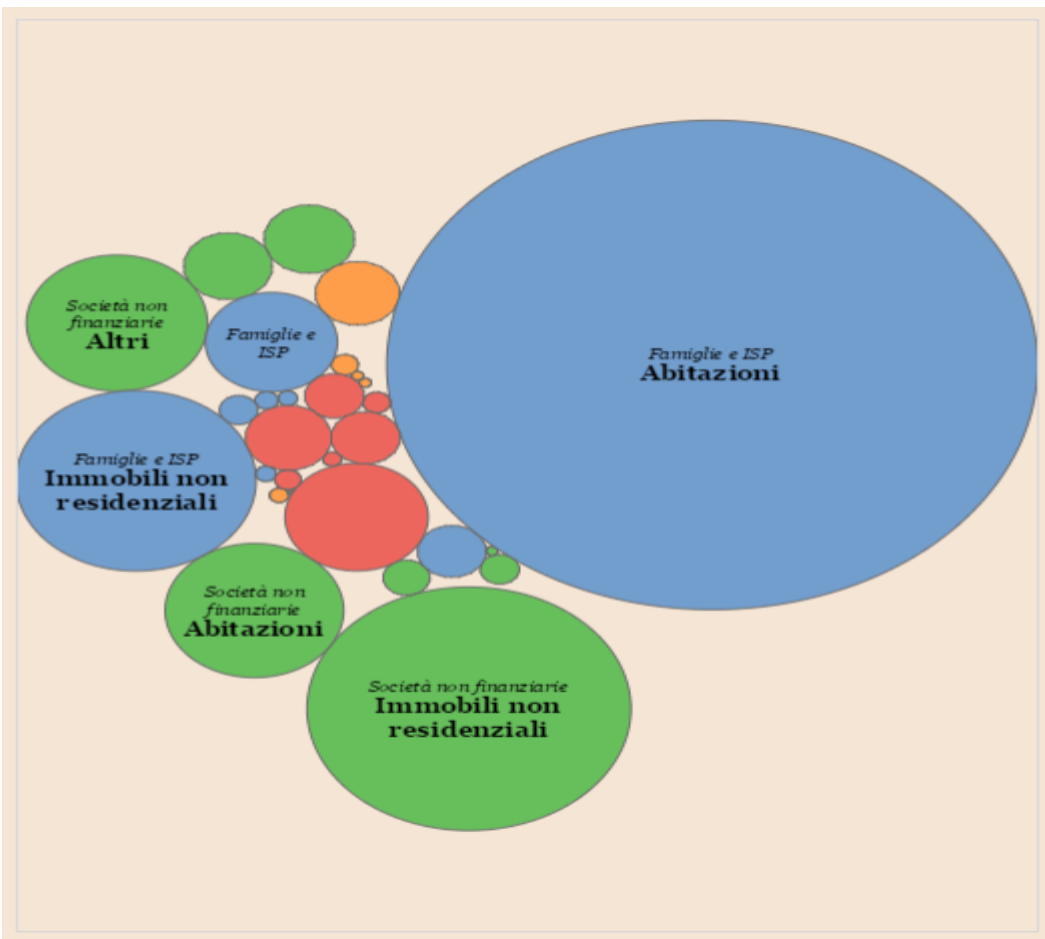
Romania	95,6%
Spagna	77,7%
Grecia	75,8%
Portogallo	74,2%
Italia	73,0%
Belgio	72,3%
Svezia	69,6%
Paesi Bassi	67,1%
Regno Unito	64,6%
Francia	64,3%
Danimarca	63,0%
Austria	57,3%
Germania	52,6%
Unione Europea	70,0%
Euro area	66,6%

Fonte: Eurostat

Gli italiani investono in depositi e immobili

Presenza (%) delle varie tipologie di strumenti finanziari nei portafogli degli italiani





Quanto vale il
patrimonio (non
finanziario)
degli italiani?
Quasi 9600
miliardi di euro

Le principali insidie

- Spese per manutenzione
- Rischio locazione
- Tassazione
- Aggressione da parte di creditori
- Successione



PARTE 2

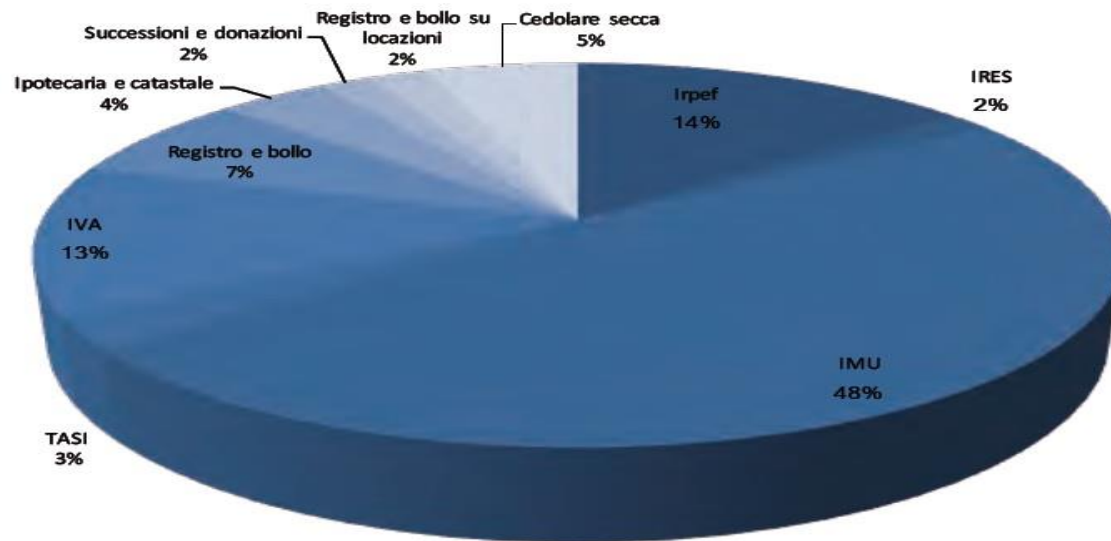
La fiscalità immobiliare

La fiscalità immobiliare

- 1) Imposte sui redditi
 - IRPEF
 - IRES
 - cedolare secca (solo per abitazioni)
- 2) Imposte patrimoniali
 - IMU
- 3) Imposte sui servizi
 - TASI
- 4) Imposte sul trasferimento degli immobili
 - IVA
 - Imposta di registro
 - Imposta di bollo
 - Imposta ipotecaria
 - Imposta catastale

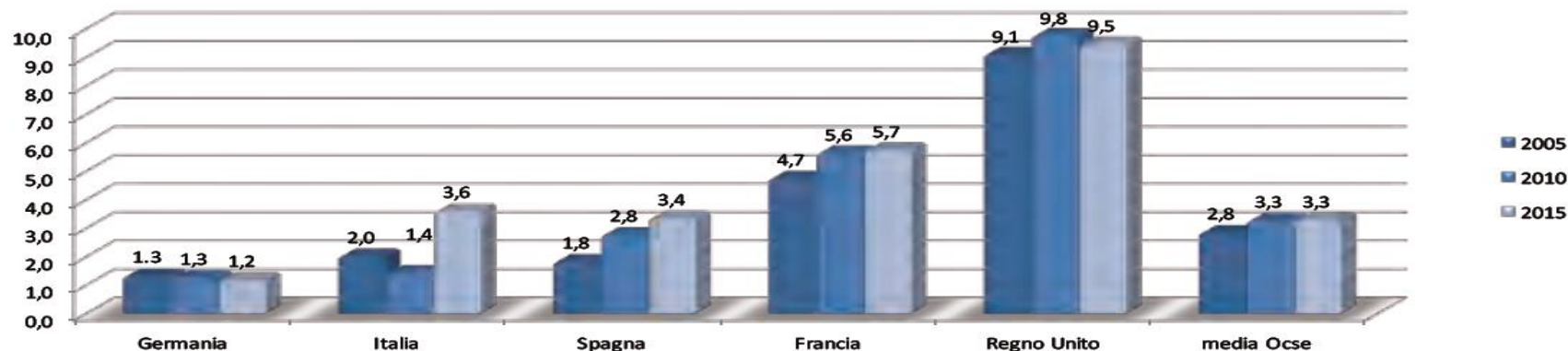


Figura 4.5 – Composizione (%) del prelievo sugli immobili 2016



Fonte: Elaborazioni su dati del Dipartimento delle Finanze

Figura 4.4 – Il prelievo sul patrimonio immobiliare in percentuale del prelievo totale - Principali paesi europei – Anni 2005, 2010 e 2015



Fonte: Elaborazioni su dati OCSE

IMU

- Introdotta nel 2011
- Incremento della base imponibile applicando alle rendite catastali coefficienti più elevati rispetto a quelli dell'ICI
- Aliquota standard 0,76%
- Dal 2014 esenzione per le abitazioni principali (eccetto per quelle di lusso)



TASI



- Introdotta nel 2013
- Stessa base imponibile dell'IMU
- Non solo la proprietà ma anche la detenzione degli immobili
- Dal 2016 esenzione per le abitazioni principali (eccetto per quelle di lusso)

Le agevolazioni fiscali sugli immobili

Acquisto immobili	Affitto immobili	Ristrutturazioni Riqualificazioni energetiche	Acquisto arredi
Leasing finanziario: agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale (detrazione Irpef)	Abolizione TASI per gli inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale	Proroga al 2017 delle agevolazioni fiscali per lavori di ristrutturazione	Bonus mobili per gli arredi alle giovani coppie (almeno uno dei partner under 35, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016)
Agevolazioni su imposta di registro e IVA previsti per l'acquisto della prima casa	Agevolazioni IMU e TASI per le locazioni a canone concordato	Proroga al 2017 delle agevolazioni fiscali per lavori di riqualificazione energetica (65%)	Bonus mobili destinati all'immobile oggetto di ristrutturazione edilizia
	Riduzione della base imponibile IMU e TASI per gli immobili concessi, come abitazione principale, in comodato a genitori o figli	Detrazione (65%) anche per le spese relative ai dispositivi multimediali	

PARTE 3

Gli immobili all'estero

Gli immobili all'estero

Gli immobili detenuti all'estero devono essere indicati nel **quadro RW** della dichiarazione degli esteri e in relazione agli stessi deve essere pagata l'imposta patrimoniale sugli immobili situati all'estero (**IVIE**).

Quale si paga?

L'aliquota è pari, ordinariamente, allo **0,76%** del valore degli immobili, ed è calcolata in proporzione alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali il possesso c'è stato (viene conteggiato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni)

Chi deve pagare l'IVIE?

- I residenti in Italia ovvero *“le persone che per la maggior parte del periodo d'imposta sono iscritte nelle anagrafi della popolazione residente o hanno nel territorio dello Stato il domicilio o la residenza ai sensi del codice civile”*
- il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività di impresa o di lavoro autonomo
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi (e non il titolare della nuda proprietà)
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Per gli immobili situati in *Paesi di common law* può sussistere sia un diritto di proprietà fondiaria assoluta - “**freehold**” - che un diritto al possesso dei beni - “**leasehold**”.

Quest’ultimo dà diritto al possesso di beni immobili, disgiuntamente alla proprietà, solitamente per un periodo di tempo molto elevato, dietro il pagamento di un corrispettivo.

Considerato che tale istituto presenta maggiori analogie con i diritti reali come disciplinati dall’ordinamento italiano (in particolare, con l’usufrutto), piuttosto che con il diritto di locazione, si ritiene che in tal caso sono tenuti al pagamento dell’imposta in questione i titolari di tale diritto e non anche i titolari della proprietà fondiaria assoluta.



Il **valore dell'immobile** costituisce base imponibile dell'imposta secondo quanto risulta dall'atto o dai contratti di acquisto.

Gli immobili costruiti hanno come riferimento il **costo di costruzione** sostenuto dal proprietario, comprovato da regolare documentazione.

In mancanza dei valori sopra elencati, si deve far riferimento al **valore di mercato al 31 dicembre dell'anno d'imposta**, rilevabile nello Stato in cui è situato l'immobile.



Per gli immobili situati nei **Paesi UE**:

valore catastale ai fini delle imposte patrimoniali;

in alternativa, **valore catastale ai fini reddituali** se lo Stato estero prevede adeguati moltiplicatori;

oppure, è data facoltà di utilizzare il **reddito medio ordinario moltiplicato per i coefficienti Imu**;

in mancanza, il **costo storico**, come risultante dagli atti; ovvero, il **valore di mercato**.



PARTE 4

Immobili detenuti da società estere

Immobile detenuto da società estera

In caso di detenzione di attività estere per il tramite di società, il contribuente che abbia una partecipazione rilevante come definita dalla normativa antiriciclaggio (ad esempio, la percentuale della partecipazione al capitale sociale è superiore al 25 per cento), in linea generale, deve indicare nel **quadro RW** il valore della partecipazione nella società e, in aggiunta, la percentuale di partecipazione.

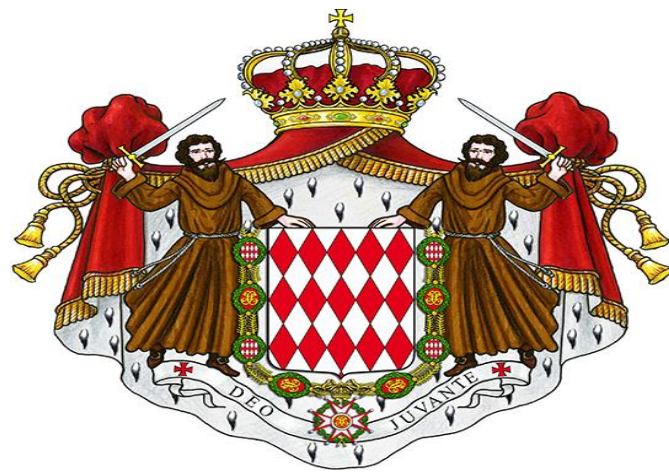
In caso di partecipazioni rilevanti in società residenti in **Paesi Black List**, occorre indicare, in luogo del valore della partecipazione, il valore degli investimenti detenuti all'estero dalla società (approccio **look through**).

Il caso della SCI monegasca

Ricorre il caso di una *société civile immobilière* (“**SCI**”) monegasca la cui residenza fiscale debba considerarsi situata in Italia (“**esterovestita**”)

Una SCI “esterovestita”, è di fatto ad una società semplice italiana e, come tale, rientra tra i soggetti tenuti agli adempimenti degli obblighi di monitoraggio fiscale.

Occorre pertanto indicare il valore dell’immobile e non il valore delle quote della società immobiliare.



PARTE 5

Le donazioni immobiliari

Le donazioni immobiliari

Acquisto a titolo oneroso v. Acquisto a titolo gratuito

La donazione è più vantaggiosa fiscalmente, ma presenta problemi di carattere civilistico

La vendita è più onerosa fiscalmente, ma meno problematica a livello civilistico



Obblighi formali per le donazioni immobiliari

- Conformità dei dati catastali

obbligo di dichiarare nell'atto che i dati e le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto

- Riferimenti urbanistici

Devono essere indicati estremi concessione edilizia/permesso di costruire per gli edifici e deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica per i terreni (a pena di nullità)

- Attestato di prestazione energetica

Convenienza fiscale della donazione

- Imposta di donazione originariamente soppressa con legge 18 ottobre 2001 n. 383
- Reintrodotta con legge 24 novembre 2006 n. 286
- Si applica non soltanto a donazioni ma a tutti gli atti a titolo gratuito (ad esempio Trust e vincoli di destinazione)



PARTE 6

L'imposta sulle donazioni

Imposta sulle donazioni:

Base imponibile

Valore catastale dell'immobile

= rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per un coefficiente

- 110 per la prima casa
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (esclusi quelli delle 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
- 90 per i terreni

Imposta sulle donazioni: Aliquote e franchigie

- **4%**, per il coniuge e i parenti in linea retta (genitori e figli), da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, **1.000.000 di euro**
- **6%**, per fratelli e sorelle, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, **100.000 euro**
- **6%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, nonché affini in linea collaterale fino al terzo grado
- **8%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per le altre persone.

Se a beneficiare del trasferimento è una persona portatrice di **handicap grave**, riconosciuta tale ai sensi della legge n. 104/1992, l'imposta si applica sulla parte del valore della quota che supera **1.500.000 euro**.

Imposta ipotecaria e catastale

Se oggetto della donazione è un bene immobile o un diritto reale immobiliare, sono dovute inoltre:

- **l'imposta ipotecaria** (necessaria per procedere alla trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari), nella misura del 2 per cento del valore dell'immobile;
- **l'imposta catastale** (richiesta per la voltura dell'atto), nella misura dell'1 per cento del valore dell'immobile.

In merito alle **donazioni di "prima casa"**, valgono le medesime agevolazioni concesse per le successioni. In sostanza, invece che applicare le citate percentuali sul valore dell'immobile, il beneficiario pagherà le **imposte ipotecaria e catastale** nella misura fissa di **200 euro** ciascuna.

PARTE 7

Prospettive di modifica della tassazione

Interventi legislativi in vista

- legge delega 23/2014: **Riforma del Catasto** Cosa cambia?

Calcolo per l'attribuzione della rendita non più espresso in vani, come è avvenuto fino ad oggi, ma in metri quadri.

- D.Lgs. 198/2014: aggiornamento dei valori catastali degli immobili (in linea con valore commerciale)
- eliminazione delle franchigie
- innalzamento delle aliquote

Il risultato atteso

- Oggi
Basse imposte per le donazioni
- Domani
Prospettiva di innalzamento delle imposte di successione

→ → → Aumento delle donazioni immobiliari

Donazione e Passaggio Generazionale



PARTE 8

I problemi delle donazioni di immobili

La domanda

Quali sono i problemi delle donazioni di immobili?



Azione di riduzione

E' l'azione che compete agli eredi legittimari nel caso in cui sia lesa la quota di eredità loro riservata dalla legge.

Lo scopo dell'azione è quella di far dichiarare l'inefficacia delle disposizioni testamentarie e delle donazioni che eccedono la quota di cui il testatore poteva liberamente disporre.

Si prescrive in dieci anni dalla morte del donante.



Azione contro gli acquirenti

Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi **venti anni** dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti la restituzione degli immobili.



PARTE 9

La difficile commerciabilità degli immobili donati

Perché la provenienza donativa crea problemi nella circolazione immobiliare?



Art. 561 c.c.

"Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario può averli gravati" (salvo il decorso del ventennio dalla trascrizione della donazione).

Chi concede un mutuo garantito da **ipoteca** iscritta sull'immobile di provenienza donativa con il rischio che detto immobile venga recuperato dal legittimario leso dalla donazione libero dall'ipoteca iscritta?



PARTE 10

L'azione di restituzione

E l'acquirente dell'immobile di provenienza donativa?

Correrebbe il rischio concreto di vedersi coinvolti nell'azione prevista dall'art. 563 c.c. cui segue la **restituzione dell'immobile** (fatto salvo il decorso del ventennio dalla trascrizione della donazione).



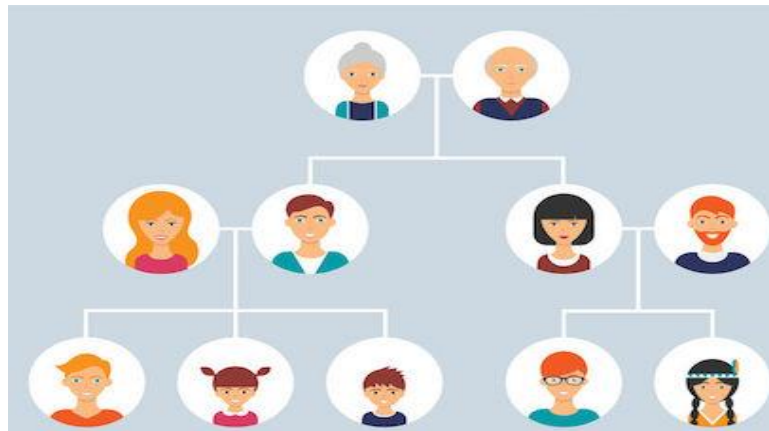
Art. 563 c.c.

"Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario può chiedere ... ai successivi acquirenti ... la restituzione degli immobili".

Legittimari: chi sono?

Persone a cui la legge riserva una quota di eredità, la quota di legittima:

1. **coniuge** del defunto;
2. **figli** (non ha più nessuna rilevanza l'origine matrimoniale o non matrimoniale della filiazione), anche adottivi, (o i loro discendenti per mancanza dei primi, ad esempio per premorienza) del defunto;
3. **ascendenti** del defunto



E' possibile la rinuncia da parte degli eredi?

- Legittimari non possono rinunciare all'azione di riduzione finché è vivo il donante
- Dopo la morte del donante la rinuncia deve provenire da tutti i legittimari

PARTE 11

Altre problematiche delle donazioni

Ulteriore problema: Azione revocatoria del donante

- L'azione revocatoria può essere esperita dal donante per ingratitude del donatario o per sopravvenienza di figli.
- si prescrive in 1 anno dal giorno in cui il donante è venuto a conoscenza del fatto che consente la revocazione
- oppure
- si prescrive in 5 anni dal giorno della nascita del figlio o dal riconoscimento del figlio naturale

Azione revocatoria dei creditori

- Se il debitore, nello spogliarsi dei propri beni, ha effettuato delle donazioni nei confronti dei propri figli/parenti – con un atto che, quindi, può definirsi “a titolo gratuito” – il creditore dovrà dimostrare un’unica cosa: che il debitore era consapevole del danno che avrebbe prodotto al creditore
- L’azione revocatoria proposta dai creditori del donante si prescrive in 5 anni dalla data dell’atto

Problemi

- Acquisto dell'immobile non certo
- Difficile commerciabilità del bene
- Problemi con la concessione del mutuo ipotecario



Perché può essere pericoloso acquistare (e problematico vendere) un bene donato?

Se il donante è ancora in vita e non sono ancora passati venti anni dalla donazione, ovvero **se il donante è deceduto** e non sono ancora trascorsi dieci anni dall'apertura della successione senza che **tutti i legittimari** abbiano ancora rinunciato all'azione di riduzione o comunque all'azione di restituzione contro i terzi, chi acquista potrà perdere l'immobile (o comunque vedersi costretto a soddisfare in denaro il legittimario leso)

Sarà difficile trovare una banca disposta a concedere un mutuo per l'acquisto di un immobile di provenienza donativa e sul quale verrà iscritta la relativa **ipoteca** in garanzia in quanto la stessa ipoteca potrà risultare **inefficace**.



PARTE 12

Verifiche da fare per un acquisto sicuro

Verifiche da effettuare prima di acquistare un immobile proveniente da donazione

- **se il donante è ancora vivente**

in questo caso l'azione di restituzione (ossia la possibile futura azione di rivendica del bene nei confronti di chi acquistato l'immobile dal donatario) potrà essere esercitata solo dopo la morte del donante ed entro i successivi 10 anni



Verifiche da effettuare prima di acquistare un immobile proveniente da donazione

- se il donante è deceduto da meno di 10 anni

in questo caso l'azione di restituzione potrà essere esercitata entro i 10 anni dalla morte del donante

Il rimedio giuridico consiste nella rinuncia espressa da parte di tutti i legittimari (*a condizione di conoscere tutti i legittimari esistenti*) all'azione di riduzione



Verifiche da effettuare prima di acquistare un immobile proveniente da donazione

- se il donante è deceduto da più di 10 anni
- sono decorsi più di 20 anni dalla data della donazione



PARTE 13

Soluzioni alternative

Soluzioni alternative

Risoluzione della donazione per mutuo dissenso

E' una finzione giuridica con la quale si risolve consensualmente la donazione, l'immobile torna nella titolarità del donante che potrà alienarlo all'acquirente senza problemi.



Soluzioni alternative

Donazione con riserva di usufrutto

- È possibile riservarsi la disponibilità dell'immobile donato trasferendone al beneficiario solo la titolarità, conservando la disponibilità materiale e il godimento per tutta la vita
- la riserva può riguardare anche altri diritti reali di godimento come il diritto di abitazione, di uso, di superficie
- si può prevedere la riserva del diritto di usufrutto, oltre che a proprio vantaggio, anche a vantaggio di un'altra persona o di più persone congiuntamente

Soluzioni alternative

Differenze con Viager

- Nella vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto il prezzo viene trasferito interamente dall'acquirente
- Nel Viager il prezzo viene pagato tramite un esborso iniziale e poi sotto forma di vitalizio commisurato all'aspettativa di vita del beneficiario
- Il trasferimento dell'immobile è garantito con ipoteca
- In entrambe le situazioni l'acquirente prende possesso dell'immobile solo alla morte del beneficiario



Soluzioni alternative

Contratto di locazione con opzione di vendita/acquisto

- L'acquirente è tutelato come conduttore dell'immobile
- Non si trasferisce la titolarità dell'immobile (può essere aggredito da creditori del venditore)



Soluzioni alternative

Vendita con riserva di proprietà

- Trasferimento immediato del godimento dell'immobile
- Pagamento rateale
- Trasferimento della proprietà con il pagamento dell'ultima rata



PARTE 14

Donazioni indirette

Donazioni indirette

E' il caso della casa comprata, in tutto o in parte, dai genitori per i figli

I genitori adempiono a un obbligo altrui, il pagamento del prezzo: giuridicamente si tratta di “**donazione indiretta**” perché il genitore invece di acquistare direttamente il bene e poi donarlo, mette a disposizione il denaro per l'acquisto.



Donazioni indirette

- I genitori non devono trasferire i fondi dal loro conto a quello del figlio: il trasferimento potrebbe essere ritenuto una vera e propria donazione di denaro “nulla per difetto di forma”
- precisare nel contratto di compravendita che le somme (o parte di esse) necessarie per l’acquisto sono state messe a disposizione dai genitori a titolo di liberalità indiretta



Donazioni indirette

Secondo le **Sezioni Unite** il trasferimento per spirito di liberalità di strumenti finanziari dal conto di deposito titoli del beneficiante a quello del beneficiario – realizzato con ordine impartito dal disponente – non costituisce donazione indiretta ma piuttosto una donazione tipica ad esecuzione indiretta che presuppone la stipulazione dell'atto pubblico, salvo che ricorra l'ipotesi del modico valore.
(cfr. Cass., Sez. Unite, 18 luglio 2017 n. 18725).



PARTE 15

La donazione come strumento del passaggio generazionale

Donazione ai figli per anticipare gli effetti della successione

La donazione può essere impugnata, come abbiamo già detto. La legge prevede infatti che se il *de cuius* in vita ha fatto donazione ai figli, ai loro discendenti, o al coniuge, al momento della divisione ereditaria tali beni devono essere compresi nella massa attiva del patrimonio ereditario per essere divisi tra i coeredi in proporzione delle rispettive quote.

Il legislatore ha previsto l'istituto della **collazione** che serve a rimuovere la disparità di trattamento che le donazioni creerebbero ed a ristabilire la situazione di eguaglianza tra coeredi.

Donazione ai figli per anticipare gli effetti della successione

Con la donazione (eventualmente nella forma con riserva di usufrutto) si raggiunge l'obiettivo di **trasferire la titolarità dei beni**, usufruendo dell'attuale regime favorevole in tema di imposte sulle donazioni, anticipando gli effetti della successione.



IMPOSTE DI SUCCESSIONE, IPOTECARIA E CATASTALE SUGLI IMMOBILI EREDITATI

GRADO DI PARENTELA	IMPOSTE
CONIUGI E PARENTI IN LINEA RETTA	• imposta di successione 4% sulla quota ereditata eccedente 1 milione di euro • imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%) (200 euro per ciascuna imposta, se per l'erede è prima casa)
FRATELLI E SORELLE	• imposta di successione 6% sulla quota ereditata eccedente 100 mila euro • imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%) (200 euro per ciascuna imposta, se per l'erede è prima casa)
ALTRI PARENTI FINO AL 4° GRADO E AFFINI FINO AL 3° GRADO	• imposta di successione 6% sulla quota ereditata (senza alcuna franchigia) • imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%) (200 euro per ciascuna imposta, se per l'erede è prima casa)
ALTRE PERSONE	• imposta di successione 8% sulla quota ereditata (senza alcuna franchigia) • imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%) (200 euro per ciascuna imposta, se per l'erede è prima casa)
ALL'EREDE PORTATORE DI HANDICAP GRAVE SPETTA UNA FRANCHIGIA DI 1,5 MILIONI DI EURO	

Il problema del coacervo

Secondo l'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'applicazione della **franchigia** in occasione della liquidazione dell'imposta di donazione (o di successione), si deve tenere conto anche del valore di tutte le donazioni precedenti intervenute tra lo stesso donante e lo stesso donatario (il c.d. coacervo).

In pratica la base imponibile deve essere maggiorata con il valore delle donazioni immobiliari fatte in vita dal *de cuius* erodendo di fatto la franchigia.



Il problema del coacervo

La Corte di Cassazione ha ribaltato questa interpretazione sancendo che il "**cumulo**" produceva effetti solo determinativi dell'aliquota progressiva e non incideva in maniera impositiva sul *donatum*. Di conseguenza, dal momento in cui l'aliquota progressiva ha lasciato il campo all'aliquota fissa, non c'è più spazio per il coacervo.

Nel nostro ordinamento, a seguito dell'emanazione della legge numero 342/2000, **all'imposta di successione da tempo non si applicano più le aliquote progressive ma quelle fisse.**

Con riferimento a ciò, con una pronuncia epocale, la Corte di cassazione ha affermato che, di conseguenza, **da ormai 16 anni non esiste più il coacervo delle donazioni.**

(cfr. Cass., 6 dicembre 2016, n. 24940)

PARTE 16

Immobili ed Eredità Aspetti tecnici ed operativi

Immobili ed eredità

Le regole da seguire



L'apertura della successione

Le persone che ricevono in eredità beni immobili e diritti reali immobiliari hanno l'obbligo di presentare la **dichiarazione di successione** e pagare, se dovuta, l'imposta di successione.

L'imposta di successione è calcolata dall'ufficio, in base alla dichiarazione presentata e previa correzione di eventuali errori materiali e di calcolo commessi dal dichiarante nella determinazione della base imponibile.

L'importo eventualmente dovuto è notificato al contribuente attraverso un avviso di liquidazione.

I documenti necessari

- certificato di morte in carta semplice
- certificato di matrimonio del defunto , sempre in carta semplice , nel quale venga annotato il regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni o altro)
- stato di famiglia originario del defunto
- codice fiscale degli eredi e rispettivo documento di identità valido
- codice fiscale e documento di identità della persona defunta
- copia della ultima dichiarazione dei redditi presentata dalla persona defunta



I documenti necessari

- copia degli atti notarili dei terreni e fabbricati acquistati dalla persona defunta
- copia atti notarili che riguardano donazioni fatte a chiunque dalla persona defunta durante la sua vita
- documentazione catastali relative a fabbricati e altri immobili di proprietà del defunto (richiedere il certificato catastale per uso successione) come certificati e visure catastali, denunce di accatastamento e variazione immobili, estratti mappa , planimetrie unità immobiliari, frazionamenti terreni

PARTE 17

La dichiarazione di successione

La dichiarazione di successione

Quando?

La dichiarazione deve essere presentata entro dodici mesi dalla data di apertura della successione, che coincide, generalmente, con la data del decesso del contribuente.

Dove?

Va presentata all'ufficio territoriale dell'Agenzia nella cui circoscrizione era fissata l'ultima residenza del defunto.

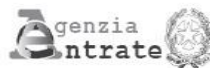
Se il defunto non aveva la residenza in Italia, la denuncia di successione deve essere presentata all'ufficio nella cui circoscrizione era stata fissata l'ultima residenza italiana.

Se non si è a conoscenza di quest'ultima, la denuncia va presentata all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Roma II – Ufficio territoriale “Roma 6”

La dichiarazione di successione

Quando nell'attivo ereditario è presente un immobile, prima di presentare la dichiarazione di successione occorre calcolare e versare le imposte ipotecaria, catastale e di bollo, la tassa ipotecaria, i tributi speciali e i tributi speciali catastali.

Inoltre, entro trenta giorni dalla presentazione della dichiarazione di successione, è necessario presentare la richiesta di voltura degli immobili agli uffici dell'Agenzia - Territorio.



va presentata entro 12 mesi dalla data di apertura della successione

MOD. 4

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Direzione Provinciale di

Ufficio Territoriale di

Indicare l'Ufficio Territoriale della Direzione Provinciale nella cui circoscrizione era l'ultima residenza del defunto.

In caso di residenza all'estero, indicare l'ufficio dove il defunto aveva l'ultima residenza italiana.

Se la residenza è sconosciuta, indicare la Direzione Provinciale II di Roma - Ufficio Territoriale Roma 6, Via Canton n. 20, 00144 Roma

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

ESTREMI DELLA PRESENTAZIONE (barrare la casella)

NUMERO

VOLUME

- ☐ 1 PRIMA DICHIARAZIONE
- ☐ 2 DICHIARAZIONE MODIFICATIVA
- ☐ 3 DICHIARAZIONE INTEGRATIVA
- ☐ 4 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
- ☐ 5 DICHIARAZIONE AGGIUNTIVA

DICHIARAZIONI PRECEDENTI

NUMERO

NUMERO

NUMERO

VOLUME

VOLUME

VOLUME

Data di apertura della successione	giorno mese anno	La data di apertura della successione corrisponde alla data della morte, salvo casi particolari
Codice fiscale		
Cognome (1)		Nome (1)
Comune o Stato estero di nascita (1)		Prov. (2)
Data di nascita	giorno mese anno	Sesso (3)
Ultima residenza: Comune	Indicare se il defunto era sposato e quale era il regime patrimoniale: comunione legale dei beni o separazione dei beni	
Via o Piazza	Indicare se l'eredità è devoluta per legge e/o per testamento	
Celibe/Nubile ☐	Coniugato/a ☐	Regime patrimoniale
Eredità devoluta per:	Legge ☐	Testamento ☐
Testamento per notaio	In caso di testamento, indicare il nome e cognome del notaio che lo ha pubblicato, la data, gli estremi di registrazione e la data di pubblicazione	
registrato a:	pubblicato il: giorno mese anno	

PARTE 18

L'asse ereditario

ASSE EREDITARIO

Immobili e diritti reali
immobiliari

Totale dei valori degli immobili
indicati nel quadro B1

Aziende, azioni, obbligazioni e
quote societarie

Totale dei valori
indicati nei quadri B2 e B3

Altri cespiti

Totale

Totale dei valori
indicati nel quadro B4

Passività

Totale delle passività
indicate nel quadro D

Totale beni venduti
negli ultimi 6 mesi

Dopo la firma, indicare in stampatello il
nome e cognome del dichiarante,
la data e il luogo di nascita

Firma per esteso e generalità del dichiarante

Indicare la qualità del dichiarante (erede,
legatario, curatore eredità giacente, trustee,
rappresentante, ecc.) e l'indirizzo

Qualità e indirizzo completo del dichiarante

Esempio ALBERO GENEALOGICO

Defunto: Cognome, nome

Data di morte

Codice fiscale

Luigi Verdi

02 03 2013

AVVERTENZE: dall'albero genealogico è necessario che risulti la linea di ascendenza o discendenza, il grado di parentela o di affinità degli eredi del defunto, il luogo e la data di nascita

indicare, in modo schematico,
il nome, cognome, luogo e
data di nascita degli eredi del defunto,
il loro grado di parentela o affinità
(in linea retta o collaterale)
e le eventuali rinunce

Maria Rossi, coniuge, nata a Torino il 10.1.1940

Vittorio Verdi, figlio, nato a Torino il 20.03.1970

Giulia Verdi, figlia, nata a Torino il 14.07.1975

QUADRO A - EREDI E LEGATARI

Progressivo	Relazione di parentela	Categoria
	Codice fiscale	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ^{III}
	Nome ^{I,II}	Prov ^{IV}
	Residenza o sede ^{IV} /Comune ^{III}	Data di nascita giorno mese anno
		Ses
		N.°
Progressivo	Relazione di parentela	Categoria
	Codice fiscale	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ^{III}
	Nome ^{I,II}	Prov ^{IV}
	Residenza o sede ^{IV} /Comune ^{III}	Data di nascita giorno mese anno
		Ses
		N.°
Progressivo	Relazione di parentela	Categoria
	Codice fiscale	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ^{III}
	Nome ^{I,II}	Prov ^{IV}
	Residenza o sede ^{IV} /Comune ^{III}	Data di nascita giorno mese anno
		Ses
		N.°
Progressivo	Relazione di parentela	Categoria
	Codice fiscale	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ^{III}
	Nome ^{I,II}	Prov ^{IV}
	Residenza o sede ^{IV} /Comune ^{III}	Data di nascita giorno mese anno
		Ses
		N.°

congiuge, figlio, nipote in linea retta di 2° grado, nipote in linea collaterale di 3° grado, ecc.

Categoria: erede o legatario

indicare il numero progressivo (001, 002, 003, ecc.)

QUADRO C - DONAZIONI E LIBERALITÀ
ANCORCHÉ PRESUNTE EFFETTUATE DAL DEFUNTO AGLI EREDI E LEGATARI

[illegible]

PARTE 19

Le imposte sulle successioni

Aliquote e franchigie

- **4%**, per il coniuge e i parenti in linea retta (genitori e figli), da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, **1.000.000 di euro**
- **6%**, per fratelli e sorelle, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, **100.000 euro**
- **6%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, nonché affini in linea collaterale fino al terzo grado
- **8%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per le altre persone.

Se a beneficiare del trasferimento è una persona portatrice di **handicap grave**, l'imposta si applica sulla parte del valore della quota che supera **1.500.000 euro**.

Determinazione del valore dell'immobile

Per i fabbricati, si moltiplica la rendita catastale dell' immobile rivalutata del 5%, per i seguenti coefficienti:

40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E

60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D

110 per la prima casa e relative pertinenze

120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse A/10 e C/1)

140 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B

Per i fabbricati in costruzione o privi di rendita catastale il valore è quello di mercato ma il contribuente può richiedere l'attribuzione di rendita catastale

Per i terreni edificabili, il valore è quello di mercato

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

Imposta ipotecaria e catastale

Se cadono in successione beni immobili o un altro diritto reale immobiliare, sono dovute inoltre:

- **l'imposta ipotecaria** (necessaria per procedere alla trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari), nella misura del **2 per cento** del valore dell'immobile;
- **l'imposta catastale** (richiesta per la voltura dell'atto), nella misura dell'**1 per cento** del valore dell'immobile.

Immobili all'estero

L'imposta di successione è dovuta in relazione a tutti i beni ed i diritti trasferiti *mortis causa*, **ovunque risultino situati**, nell'ipotesi in cui il *de cuius* sia residente in Italia al momento dell'apertura della successione.

Per evitare fenomeni di **doppia imposizione** è riconosciuto un credito di imposta per le imposte pagate all'estero.



PARTE 20

Le agevolazioni «prima casa»

Agevolazioni «prima casa»

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella **misura fissa di 200 euro** per ciascuna imposta, indipendentemente dal valore dell'immobile caduto in successione, quando il beneficiario (o, nel caso di immobile trasferito a più beneficiari, almeno uno di essi) ha i requisiti necessari per fruire delle agevolazioni “prima casa”.

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

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.

Questi due 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 diciotto mesi**.

Decadenza dal beneficio

Se il beneficiario rivende l'immobile **entro cinque anni** dall'acquisizione, senza procedere entro un anno al riacquisto di altro immobile da adibire a “prima casa”.

In questo caso si avrà la decadenza per intero del beneficio, con recupero dell'imposta e applicazione delle relative sanzioni in capo al solo dichiarante. Invece, la rivendita infraquinquennale dell'immobile oggetto dell'agevolazione da parte di un coerede non dichiarante non comporta alcuna decadenza dal beneficio, neanche in capo al soggetto che ha ceduto l'immobile.

Grazie per
l'attenzione