



IL FUTURO DELLA PIANIFICAZIONE PATRIMONIALE

Come valutare, gestire e proteggersi dai rischi

Avv. Edoardo Tamagnone

*Immobili e successioni:
le regole da seguire*

Individuare le soluzioni per un sicuro trasferimento degli immobili

- Cosa serve per un corretto trasferimento degli immobili
- L'imposta di successione e le altre imposte da pagare
- Gli immobili derivanti da donazioni e i problemi in fase successoria
- La regolarizzazione degli immobili esteri: IVIE e quadro RW
- Forme alternative per il trasferimento degli immobili

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
- 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

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.



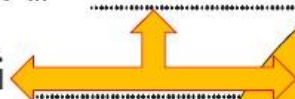
va presentata entro 12 mesi dalla data di apertura della successione

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

VOLUME

NUMERO

VOLUME

NUMERO

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 Comunione ☐ Separazione ☐		
Eredità devoluta per:	Legge ☐	Testamento ☐ 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		
Testamento per notaio				pubblicato il: giorno
registrato a:				

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 ¹⁾
	Nome ¹⁾	Prov. ^{1a)} Data di nascita giorno mese anno
	Residenza o sede ^{1a)} /Comune ¹⁾	Ses. N.C.

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

Progressivo	Relazione di parentela	Categoria
	Codice fiscale	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ¹⁾
	Nome ¹⁾	Prov. ^{1a)} Data di nascita giorno mese anno
	Residenza o sede ^{1a)} /Comune ¹⁾	Ses. N.C.

Categoria: erede o legatario

Progressivo	Relazione di parentela	Categoria
	Codice fiscale	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ¹⁾
	Nome ¹⁾	Prov. ^{1a)} Data di nascita giorno mese anno
	Residenza o sede ^{1a)} /Comune ¹⁾	Ses. N.C.

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

Progressivo	Relazione di parentela	Categoria
	Codice fiscale	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ¹⁾
	Nome ¹⁾	Prov. ^{1a)} Data di nascita giorno mese anno
	Residenza o sede ^{1a)} /Comune ¹⁾	Ses. N.C.

quota dell'immobile
posseduta dal defunto
(es. 50/100 se il defunto possedeva metà immobile,
100/100 se la quota corrisponde all'intero)

diritto di proprietà,
nuda proprietà,
superficie, ecc.

indicare eventuali agevolazioni d'imposta (ad es. agevolazione prima casa, riduzione per i fondi rustici) e altre osservazioni

valore dell'immobile,
in base alla quota di possesso
e al diritto del defunto

descrivere i beni donati dal defunto (o oggetto di altro atto a titolo gratuito) in favore di eredi o legatari (beneficiari), indicando i beneficiari e gli estremi dell'atto di donazione o di liberalità

valore di ciascun bene donato riferito
alla data di apertura della successione

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.

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.

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	

Problemi successori

Chi può agire

Il coniuge, i figli e gli ascendenti (c.d. eredi legittimari) dimenticati in tutto o in parte dal defunto nel proprio testamento ovvero che non ha rispettato le quote a loro riservate per legge o che sono state lese tramite donazioni fatte in vita.

Cosa può fare

Possono esperire l'azione di riduzione, che serve a correggere le disposizioni del testatore che non hanno rispettato la quota di riserva degli eredi legittimari.

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.

Immobili provenienti da donazioni

- 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.

- 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.

- Se il debitore, nello spogliarsi dei propri beni, ha effettuato delle donazioni nei confronti dei propri figli/parenti – con un atto “a titolo gratuito” – il creditore leso dovrà dimostrare un'unica cosa per revocare la donazione: che il debitore era consapevole del danno che avrebbe prodotto al creditore

Problemi con provenienza donativa

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

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.

Immobili esteri

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)

La regolarizzazione degli immobili esteri

Quale valore regolarizzare?

Per valore catastale si deve intendere il valore dell'immobile preso a base per la determinazione di imposte dovute nel Paese estero mentre non è, invece, utilizzabile, a tal fine, un valore che esprima il reddito medio ordinario dell'immobile

In mancanza del valore catastale si deve fare riferimento al costo risultante dall'atto di acquisto.

La 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

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

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)

Vendita con riserva di proprietà

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



GRAZIE PER L'ASCOLTO