L'AGENZIA INFORMA

FISCO E CASA: SUCCESSIONI E DONAZIONI



Gli aggiornamenti più recenti

- dichiarazione di successione
- imposte ipotecaria e catastale

aggiornamento gennaio 2015

ALIQUOTE

FRANCHIGIA

MODELLO 4

IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE

PRIMA CASA

Agenzia Entrate

Direzione Centrale Servizi ai Contribuenti
Settore Servizi ai Contribuenti
Ufficio Comunicazione multimediale e internet

FISCO E CASA: SUCCESSIONI E DONAZIONI



INDICE

1. LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI EREDITATI 2

>>L'imposta di successione 2

>>Le imposte ipotecaria e catastale 3

>>La dichiarazione di successione 4

2. LE IMPOSTE SULLE DONAZIONI DI IMMOBILI 6

>>Le aliquote 6

>>Le imposte ipotecaria e catastale 6

L'AGENZIA INFORMA

aggiornamento gennaio 2015

1. LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI EREDITATI

>>L'imposta di 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.

BASE IMPONIBILE

Per gli immobili ereditati in piena proprietà (cioè immobili non gravati da diritti reali di godimento), la base imponibile per il calcolo dell'imposta è costituita dalla loro rendita catastale (rivalutata del 5%) moltiplicata per uno dei seguenti coefficienti:

- **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.

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

ALIQUOTE

Sono previste aliquote di tassazione diverse, a seconda del grado di parentela intercorrente tra la persona deceduta e l'erede.

In particolare, sul valore complessivo dell'eredità si applicano le seguenti **aliquote**:

- **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.

ATTENZIONE
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.

ATTENZIONE: le indicazioni contenute nella presente guida potrebbero subire modifiche. E' opportuno verificarle attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate

Gli importi esenti dall'imposta (la franchigia) sono aggiornati ogni quattro anni, in base all'indice del costo della vita.

Ai soli fini dell'applicazione della franchigia, sulla quota devoluta all'erede si deve tener conto del valore delle donazioni in vita fatte dalla persona deceduta a favore del medesimo erede.

>>Le imposte ipotecaria e catastale

Quando nell'attivo ereditario ci sono beni immobili e diritti reali immobiliari, sono dovute le imposte **ipotecaria** e **catastale**.

Queste, sono pari, rispettivamente, al **2%** e all'**1%** del valore degli immobili, con un versamento minimo di **200 euro** per ciascuna imposta.

Le imposte ipotecaria e catastale devono essere pagate prima della presentazione della dichiarazione di successione.
Per il versamento va utilizzato il modello F23, nel quale vanno indicati i codici tributo **649T** per l'imposta ipotecaria, **737T** per l'imposta catastale.

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.

Requisiti per richiedere le 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 (salvo alcuni casi particolari in cui tale requisito non è richiesto, come per esempio per il personale delle forze di polizia).

Decadenza dall'agevolazione
La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 33/2011 fornisce importanti chiarimenti sulla decadenza dall'agevolazione nei casi in cui uno degli eredi abbia reso una falsa dichiarazione o quando egli non trasferisca la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile ereditato nel termine di diciotto mesi.

ATTENZIONE: le indicazioni contenute nella presente guida potrebbero subire modifiche. E' opportuno verificarle attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate

Nel primo caso, la mendacità della dichiarazione determinerà la decadenza del beneficio non solo per chi ha dichiarato di possedere i requisiti per poterne fruire, ma anche per gli altri coeredi (la sanzione sarà però applicata solo all'autore della dichiarazione mendace).

Anche nel secondo caso si avrà la decadenza dal beneficio. Tuttavia, il recupero dell'imposta e della relativa sanzione interesserà interamente ed esclusivamente il soggetto che non ha rispettato l'impegno assunto, cioè il trasferimento della residenza.

Analoghe considerazioni vanno fatte per l'ipotesi in cui il beneficiario-dichiarante rivenda l'immobile entro cinque anni dall'acquisizione, senza procedere entro un anno al riacquisto di altro immobile da adibire a "prima casa". Infatti, anche 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.

Va ricordato che il regime di favore riguarda esclusivamente l'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale, non anche il riconoscimento di alcun beneficio legato all'imposta sulle successioni e donazioni, che segue il regime ordinario.

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	

>>La dichiarazione di successione

Quando nell'attivo ereditario sono compresi beni immobili o diritti reali immobiliari è sempre obbligatoria la presentazione della dichiarazione di successione.

L'obbligo di presentare la dichiarazione di successione è escluso, difatti, solo nel caso in cui si verifichino, contemporaneamente, le seguenti condizioni:

- l'eredità è devoluta al coniuge e ai parenti in linea retta
- l'attivo ereditario ha un valore non superiore a 100.000 euro
- nell'attivo ereditario non sono compresi beni immobili o diritti reali immobiliari.

ATTENZIONE: le indicazioni contenute nella presente guida potrebbero subire modifiche. E' opportuno verificarle attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate

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

È necessario compilare l'apposito modulo (modello 4), reperibile presso ogni ufficio territoriale o sul sito dell'Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it), e successivamente presentarlo all'ufficio territoriale dell'Agenzia nella cui circoscrizione era fissata l'ultima residenza del defunto. In caso di utilizzo di modello differente, la dichiarazione risulta nulla.

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", Via Canton 20 - CAP 00144.

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.

CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

Sono obbligati a presentare la dichiarazione di successione:

- i chiamati all'eredità e i legatari, o i loro rappresentanti legali
- gli immessi nel possesso dei beni, in caso di assenza o di dichiarazione di morte presunta
- gli amministratori dell'eredità
- i curatori delle eredità giacenti
- gli esecutori testamentari
- i trustee.

Se più persone sono obbligate alla presentazione della dichiarazione, è sufficiente che la stessa sia presentata da una sola di esse.

Alla dichiarazione non occorre più allegare gli estratti catastali degli immobili caduti in successione (risoluzione n. 11/E del 13 febbraio 2013).

Dichiarazione rettificativa

La dichiarazione di successione può essere modificata entro la scadenza del termine di presentazione.

Con la risoluzione n. 8/E del 13 gennaio 2012 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che è possibile rettificare la dichiarazione anche oltre questo termine, purché le modifiche siano dichiarate prima della notifica dell'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta o, in mancanza, entro il termine previsto per la notifica del medesimo atto (due anni dal pagamento dell'imposta principale).

ATTENZIONE: le indicazioni contenute nella presente guida potrebbero subire modifiche. E' opportuno verificarle attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate

2. LE IMPOSTE SULLE DONAZIONI DI IMMOBILI

Anche le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito degli immobili sono soggetti a imposizione.

>>Le aliquote

Le aliquote da utilizzare per determinare l'imposta sono le stesse previste per le successioni e variano in funzione del rapporto di parentela intercorrente tra il donante e il beneficiario:

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

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

Gli importi esenti dall'imposta (la franchigia) sono aggiornati ogni quattro anni, in base all'indice del costo della vita.

>>Le imposte ipotecaria e catastale

Sulle donazioni di un bene immobile o di un diritto reale immobiliare sono dovute, inoltre:

- l'imposta ipotecaria, nella misura del **2%** del valore dell'immobile
- l'imposta catastale, nella misura dell'**1%** del valore dell'immobile.

Per le donazioni di "prima casa" valgono le stesse 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.

L'agevolazione "prima casa" fruita per l'acquisto di immobili a titolo di donazione non preclude la possibilità di chiedere nuovamente il regime di esenzione in caso di successivo, eventuale acquisto a titolo oneroso di altro immobile (soggetto ad imposta di registro). Al contrario, l'agevolazione prima casa fruita per l'acquisto di immobili per donazione preclude ulteriori acquisti agevolati a titolo gratuito, salvo che tali acquisti abbiano per oggetto quote dello stesso immobile.

Con la circolare n. 44/E del 7 ottobre 2011, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che per la registrazione di un atto di donazione, se di valore inferiore ai limiti stabiliti per le franchigie, non è dovuta imposta di registro.

ATTENZIONE: le indicazioni contenute nella presente guida potrebbero subire modifiche. E' opportuno verificarle attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate