



**CONSULTING**

## **SERVIZI “FAI DA TE”**

### **LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**

Dal punto di vista giuridico, la successione è l'evento attraverso il quale uno o più soggetti (successori) subentrano in tutti i rapporti giuridici di cui era titolare un'altra persona (il de cuius).

Attualmente, al fine di facilitare i passaggi della proprietà all'interno delle famiglie e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, per i trasferimenti per causa di morte non è più dovuta imposta sulle successioni, a prescindere dal valore dei beni ereditati e dal grado di parentela che intercorreva tra i beneficiari (eredi o legatari) e il defunto.

Detta imposta è stata, infatti, soppressa con la Legge n. 383 del 18 ottobre 2001 e, dal 1° gennaio 2002, non più dovuta nemmeno l'INVIM (soppressa con la Legge n. 448 del 28 dicembre 2001); permangono, tuttora, diversi obblighi e adempimenti fiscali, tra i quali l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione quando nel patrimonio del defunto vi sono beni immobili siti nel territorio dello Stato o diritti immobiliari sugli stessi nonché l'obbligo del pagamento delle imposte ipotecaria e catastale sui beni immobili e sui diritti reali immobiliari compresi nell'attivo ereditario.

Come bisogna comportarsi, quindi, quando si ereditano dei beni immobili o dei diritti reali su beni immobili?

Innanzitutto, predisponendo la dichiarazione di successione mediante apposito modulo (modello 4), la cui presentazione deve avvenire entro un anno dalla data di apertura della successione (dalla morte del contribuente, quindi) presso l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate presso la cui circoscrizione era l'ultima residenza (il domicilio fiscale) del defunto.

Per la successione dei beni immobili sono dovute le imposte ipotecaria e catastale.

L'importo da versare a titolo di imposta ipotecaria è pari al 2% del valore degli immobili; l'imposta

catastale è, invece, pari all'1% di detto valore.

Per ciascun tributo è previsto un importo minimo di versamento che ammonta a 168 euro.

Le suddette imposte vanno commisurate al valore lordo degli immobili e dei diritti reali immobiliari

caduti in successione, non considerando le eventuali passività gravanti sugli immobili stessi.

Il valore catastale viene determinato 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, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1)
- 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 catastale si determina moltiplicando per 90 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

Nel caso di agevolazioni "prima casa", le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa (euro 168 ciascuna), indipendentemente dal valore lordo dell'immobile caduto in successione, se si tratta di una casa d'abitazione non di lusso e almeno uno degli eredi possiede i requisiti per usufruire dell'agevolazione "prima casa".

Ricordiamo, inoltre, che prima di presentare la dichiarazione di successione occorre provvedere all'autoliquidazione e al pagamento, utilizzando il modello F23, dei seguenti tributi:

Imposta ipotecaria, codice tributo 649T;

Imposta catastale, codice tributo 737T;

Imposta di bollo, codice tributo 456T;

Tassa ipotecaria, codice tributo 778T;

Tributi speciali (la cui riscossione dipende dai vari uffici dell'Agenzia delle Entrate), codice tributo 964T.