

Direttore responsabile
Gianni Riotta

a cura di
Evelina Marchesini



Un casale da ristrutturare nella campagna di Fossano

San Francisco. Restyling ecologico per il quartiere di Parkmerced > pagina 40

Puglia. Il trullo passa di moda, preferiti i più moderni casali di campagna > pagina 41

Focus. Segnali di recupero a Novara: affitti e cantieri in crescita > pagina 42

héra www.heraimmobili.com

ALASSIO

Terreno edificabile con progetto approvato per la creazione di 9 ville con 36 appartamenti di circa 40 mq cad. abbinabili, giardino privato, box e piscina. Completa vista mare.

Tel +39 035 33 03 02
hotel&tourism@heraimmobili.com

Successioni e donazioni. La preventiva intestazione degli immobili agli eredi con riserva di usufrutto abbatte i costi di trasferimento

Eredità in cerca di sconti

Le soluzioni adottate dai proprietari di grandi patrimoni per alleggerire l'imposta

Il regime di tassazione

L'aliquota e la franchigia da applicare sul valore della donazione o sul valore netto dell'eredità (compresi gli immobili) a cui si sommano l'imposta ipotecaria e catastale

Per tutti

3%
Aliquota sul valore catastale degli immobili (2% di imposta ipotecaria; 1% di imposta catastale)*

Coniuge/figli

4%
Con franchigia di un milione di euro



Altri parenti (fino al 4° grado) zii e cugini
Affini in linea retta suoceri e figli dei cognati

6%

Senza franchigia

6%

Con franchigia di 100mila euro

8%

Senza franchigia

Nota: se il beneficiario è un handicappato considerato grave, indipendentemente dal grado di parentela o affinità, si applica sempre una franchigia di 1.500.000 euro; * fissata a 168 euro se si tratta di prima casa per uno dei beneficiari

Angelo Busani

I fortunati proprietari di patrimoni immobiliari consistenti ricorrono spesso a manovre di pianificazione patrimoniale al fine di alleggerire il carico fiscale dei loro eredi. L'imposta di successione e donazione, dopo esser stata quasi del tutto soppressa dalla legge 383/2001, è stata reintrodotta nel nostro ordinamento tributario nel 2006 (Dl n. 262 del 3 ottobre 2006) e da allora le soluzioni adottate dai più "fortunati" per ridurre al minimo la pressione fiscale sono le più varie: ritagliate caso per caso, dipendono da vari fattori come, prima di tutto, la composizione del patrimonio e la concreta situazione familiare.

Secondo la normativa, sui beni immobili presenti nell'eredità prima di tutto vanno pagate le imposte ipotecaria e catastale (una responsabile del movimento dell'immobile nel catasto, una nel registro immobiliare): la prima pari al 2% del valore catastale, la seconda all'1% (c'è però un abbattimento a 168 euro nel caso in cui per l'erede o il donatario si tratti di "prima casa"). Il valore dei beni immobili, in secondo luogo, dev'essere poi sommato a quello di tutti

LA NORMATTIVA
L'asse ereditario va tassato con diverse aliquote e franchigie a seconda del rapporto di parentela (o altro) dei beneficiari

gli altri beni oggetto di trasferimento (successione o donazione) e il patrimonio complessivo va tassato con diverse aliquote e franchigie a seconda del rapporto di parentela (o altro) dei beneficiari. Ad esempio se i beneficiari del trasferimento sono il coniuge o i parenti in linea retta del donante o del defunto (ad esempio, i figli e i loro discendenti), l'aliquota di imposta è del 4 per cento, da applicare al valore imponibile che eccede la franchigia di un milione di euro per ciascun beneficiario. Quindi se il defunto lascia il coniuge e due figli, la franchigia è di 3 milioni e l'imposta si paga solo sul valore eccedente questa soglia (per il dettaglio si veda la tabella in alto). Comunque, le soluzioni

più gettonate per "alleggerire" i patrimoni più consistenti sono la preventiva intestazione degli immobili ai propri eredi (spesso con la riserva dell'usufrutto in capo al donante), il conferimento dei beni in società, magari di diritto straniero (in modo che la successione non abbia a oggetto i beni "fisici" ma, appunto, le quote societarie) e la trasformazione dei capitali "liquidi" in prodotti assicurativi o altre forme di investimento non tassate.

La donazione con riserva dell'usufrutto (o dei diritti di uso o abitazione) in capo al donante è senz'altro il metodo più diffuso: al donatario viene trasferita solo la nuda proprietà, e quindi un valore inferiore a quello della proprietà "piena" (con conseguente minor tassazione). Quando poi l'usufrutto si estingue, il più delle volte per effetto della morte dell'usufruttuario l'espansione del diritto del donatario - da proprietà "nuda" a proprietà "piena" - non ha alcuna rilevanza sotto il profilo tributario, a causa del suo automatismo. In sostanza, con un minore carico fiscale rispetto al classico iter successorio.

Facciamo un esempio. Ipotizzando che si tratti di beni immobili commerciali la cui piena proprietà abbia il valore di 800mila euro, in successione, si scontano almeno 24mila euro di imposte ipotecarie e catastali (più l'imposta di successione, il cui importo dipende dal valore dell'intero patrimonio). Se invece si opera una preventiva donazione, e se si ipotizza che il donante abbia 65 anni e tenga per sé l'usufrutto vitalizio, per l'imposta ipotecaria e catastale si pagano solo 12,480 euro, con un risparmio di circa il 50% rispetto alla successione. A questo risultato si giunge applicando l'aliquota del 3% al valore della proprietà "nuda" (oggetto di trasferimento e quindi di tassazione), cioè sulla differenza tra il valore della proprietà "piena" e il valore dell'usufrutto. Quest'ultimo viene calcolato (vedi tabella in alto) moltiplicando il valore della piena proprietà, quindi 800mila euro, per il saggio legale di interesse (oggi 3%) e per il coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario (pari a 16).

Come calcolare l'usufrutto

Percentuale relativa alla nuda proprietà oggetto di imposta, ricavata in base all'età del titolare e al relativo coefficiente di moltiplicazione (al tasso del 3%)

Età	Coefficiente	Usufrutto	Nuda proprietà
0-20	31,75	95,25	4,75
21-30	30,00	90,00	10,00
31-40	28,25	84,75	15,25
41-45	26,50	79,50	20,50
46-50	24,75	74,25	25,75
51-53	23,00	69,00	31,00
54-56	21,25	63,75	36,25
57-60	19,50	58,50	41,50
61-63	17,75	53,25	46,75
64-66	16,00	48,00	52,00
67-69	14,25	42,75	57,25
70-72	12,50	37,50	62,50
73-75	10,75	32,25	67,75
76-78	9,00	27,00	73,00
79-82	7,25	21,75	78,25
83-86	5,50	16,50	83,50
87-92	3,75	11,25	88,75
93-99	2,00	6,00	94,00

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su Dpr 131/86

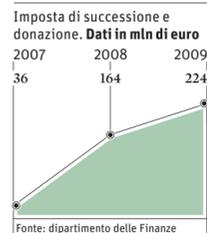
L'ITER DI RISCOSSIONE

La liquidazione ha tre anni di tempo

Un incremento del 36% del gettito delle imposte di successione e donazione, registrato dalle Entrate nel primo semestre 2009, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. È ancora un effetto della reintroduzione dell'imposta, in vigore per le successioni aperte dal 3 ottobre 2006 e dal 29 novembre 2006 per le donazioni. Il gettito a favore dell'erario è stato istantaneo per le donazioni: una volta stipulata, la donazione va subito registrata dal notaio presso l'agenzia delle Entrate e, contestualmente alla registrazione, occorre versare l'imposta. Il gettito delle successioni, invece, ha avuto inizialmente meno immediatezza, in quanto, gli eredi hanno tempo un anno per presentare la dichiarazione di successione; contestualmente occorre pagare l'imposta ipotecaria e catastale; quanto al pagamento dell'imposta "vera e propria", invece, gli eredi

debbono aspettare che le Entrate ne effettuino la liquidazione (il calcolo) per cui ci sono tre anni di tempo; infine dal momento in cui si riceve l'avviso di liquidazione, il pagamento deve avvenire entro 60 giorni. È quindi da credere che l'incremento del gettito sia ancora un effetto dei primi versamenti, relativi a decessi avvenuti a fine 2006 o inizio 2007.

Il gettito



LA PRECISAZIONE DELLE ENTRATE

Gli edifici rurali non pagano l'Erario

Nessuna pressione fiscale sugli edifici rurali ereditati, esenti dal pagamento dell'imposta sulle successioni e donazioni anche se in possesso di rendita catastale. Sono quindi interessati tutti i proprietari di casali, rustici, rimesse agricole e, in alcuni casi, anche di agriturismo: la "ruralità" può interessare tanto immobili a destinazione abitativa quanto quelli strumentali all'attività agricola. La denuncia di successione in questi casi dovrà contenere l'indicazione degli elementi identificativi del fabbricato ma l'imponibile sarà pari a zero. In pratica, la rendita catastale attribuita ai fabbricati rurali non deve essere rilevata autonomamente ai fini dell'imposta sulle successioni, perché inclusa nella rendita del terreno cui l'immobile è asservito. A condizione, ovviamente, che l'immobile sia strumentalmente funzionale alle necessità del fondo stesso e che non vengano a mancare i

requisiti di ruralità. A chiarirlo è stata la risoluzione n. 207/E dell'agenzia delle Entrate pubblicata il 6 agosto scorso. L'attribuzione di una rendita catastale sull'edificio non può quindi influire sui criteri di determinazione del reddito - oggetto di imposizione - dei terreni, comprensivo anche della redditività degli immobili rurali ad esso asserviti. Si ricorda che un edificio rurale per essere accatastato come tale deve, tra le altre cose, essere posseduto dai proprietari e/o affittuari conduttori del terreno cui è asservito; il terreno deve essere non inferiore a 1 ettaro e censito al catasto terreni (per le colture specializzate non inferiore a 3000 mq); il soggetto che conduce il fondo deve conseguire un volume d'affari da attività agricola superiore alla metà del suo reddito complessivo (un quarto per i comuni montani).

Le regole. Per determinare l'imponibile fanno fede le rendite rivalutate, inferiori anche di un quinto rispetto alle quotazioni di mercato

Il catasto «salva» l'onere dell'esborso

Per i piccoli proprietari la pressione fiscale di un evento successorio è assai moderata. Le basse aliquote di imposta e le consistenti franchigie sono particolarmente favorevoli, con la conseguenza che per i contribuenti minori qualsiasi manovra di sistemazione preventiva rischia di avere, se non costi maggiori (a causa dell'assistenza professionale che ciò comporta), comunque un carico di spese pressoché identico. Favorevoli, in questo senso, anche le regole per la determinazione del valore imponibile. I beni immobili vanno infatti considerati per il loro valore catastale, che si ottiene moltiplicando la rendita attribuita dal catasto per determinati coefficienti di aggiornamento (vedi tabella a lato): oggi, per i fabbricati, le rendite catastali rivalutate esprimono un valore imponibile compreso tra un quinto e un terzo del valore di mercato; quanto ai terreni, tra un ventesimo e un decimo.

Fanno eccezione le aree edificabili, le quali vanno invece considerate per il loro effettivo valore di mercato alla data in cui viene presentata la richiesta di trasferimento (per successione o donazione). In base all'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 (convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248) «un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento ur-

Il valore degli immobili

Rendita catastale (o demaniale) per il coefficiente di aggiornamento (ricavato secondo le indicazioni di legge per tipologia)

Tipologia	R.c. X	R.c. X
Prima casa	115,5	63
Terreni	42,84	176,4
Fabbricati C/1 - E	42,84	126

banistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo». È sufficiente che l'utilizzabilità edificatoria dell'area

in questione risulti dal piano regolatore generale (Prg) adottato dal Comune. Pertanto sotto il profilo fiscale non occorre che l'area sia edificabile "immediatamente", e cioè non occorre che la potenzialità edifi-

catatoria sia attuale, ma l'edificabilità può anche essere differita nel tempo, a seguito di eventuali normative comunali di scaglionamento nel futuro degli interventi di edificazione. È quindi sufficiente che si tratti di una edificabilità "potenziale", anche senza che l'area sia inserita in un piano attuativo (come ad esempio un piano particolareggiato). Non occorre nemmeno che il Prg sia approvato, ma solo adottato; l'approvazione, è come noto, il momento finale dell'iter che conduce all'entrata in vigore di uno strumento urbanistico e che, a seconda dei casi, è operata o dalla Regione o dalla Provincia; l'adozione è invece uno stadio intermedio, che evidenzia la volontà dell'amministrazione, ma che non ha il crisma della "definitività".

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I MUTUI DELLA SETTIMANA

Profilo. Impiegato 35 anni, durata mutuo 30 anni, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000.

Tasso variabile (%)

1,76
Migliore

2,14
Medio

358 €
rata mensile

Tasso fisso (%)

5,10
Migliore

5,52
Medio

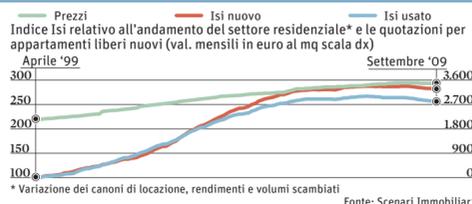
543 €
rata mensile

569 €
rata mensile

Fonte: MutuiOnline

IL TREND DEL RESIDENZIALE

- Cucina**
Preferita con isola centrale
- Studio**
Tende a divenire lo spazio più vissuto
- Servizi**
Attrezzature, diventano un'oasi di benessere



house&loft
INTERNATIONAL LUXURY LIVING

LAGO MAGGIORE - ANGERA
CASCINA COLONICA DEL XVIII SECOLO DI 300 MQ CON MAGNIFICA VISTA E VIGNETO. ISTRUTTUZIONE DI GRANDE PREZIO.
INFORMAZIONI IN SEDE

LAGO MAGGIORE - LUINO
IN POSIZIONE DOMINANTE, VILLA DI 510 MQ SU 2 LIVELLI CON VISTA LAGO E AMPIO PARCO CHE GARANTISCE TOTALE PRIVACY.
€ 1.400.000

WWW.HOUSELOFT.COM
MILANO, CORSO VENEZIA, 24 - TEL +39 02 76017010 - VERBANIA@HOUSELOFT.COM