

Analisi e commenti

LA SUCCESSIONE (12)

10 Dicembre 2004

Imposte ipotecaria e catastale, Invim

8.2 Imposte ipotecaria e catastale

Thumbnail
Image not found or type unknown

La dichiarazione, relativamente alle successioni aperte dopo il 25 ottobre 2001, va presentata soltanto se nell'asse ereditario sono presenti beni immobili o diritti reali immobiliari, per i quali devono essere corrisposte le imposte ipotecaria e catastale previste dai commi I e II del Dlgs 31.10.1990, n. 347, rispettivamente del 2 per cento e dell'1 per cento (con un minimo di 168 euro), da applicarsi al patrimonio ereditario, commisurate al valore lordo degli immobili e dei diritti reali immobiliari.

Nel calcolo della base imponibile non si dovrà tener conto di eventuali passività gravanti sugli immobili stessi.

Queste imposte rappresentano il costo del servizio di aggiornamento dei registri catastali; unitamente alla tassa ipotecaria e all'imposta di bollo, devono essere liquidate e pagate dagli eredi prima della presentazione della dichiarazione di successione, in autoliquidazione con modello F23 presso qualsiasi concessionario, banca o ufficio postale.

Per gli immobili ubicati in provincia di Bolzano, Gorizia, Trento e Trieste, vigendo per essi il sistema tavolare di registrazione, non grava sull'ufficio l'obbligo di trascrizione e quindi i tre tributi ora menzionati non sono dovuti.

Quindi se viene presentata una dichiarazione di successione (sia essa prima, integrativa o modificativa), in cui siano dichiarati beni immobili e/o diritti reali immobiliari sugli stessi, i chiamati all'eredità (eredi-legatari) devono provvedere direttamente alla liquidazione e al versamento delle imposte anzidette nel termine previsto per la presentazione della dichiarazione di successione.

Se in capo ai beneficiari o ad almeno uno di essi sussistono i benefici previsti per la "prima casa", le suddette imposte sono dovute nella misura fissa.

8.2.1 Imposta Ipotecaria

Il presupposto oggettivo dell'assolvimento dell'imposta è la formalità di trascrizione nei pubblici registri immobiliari in dipendenza di una successione.

Non sono soggette all'imposta le formalità:

- eseguite nell'interesse dello Stato
- relative ai trasferimenti a titolo gratuito per successioni ereditarie a favore di Regioni, Province e Comuni
- relative a trasferimenti a favore di enti pubblici e di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione e le altre finalità di pubblica utilità (Onlus)
- relative ai terreni delle comunità montane effettuate da coltivatori diretti e imprenditori agricoli.

Se sconta l'imposta in misura proporzionale, l'imposta è commisurata all'imponibile determinato ai fini dell'imposta di registro. Gli immobili e i diritti reali immobiliari vanno valutati senza tener conto di eventuali passività gravanti sugli stessi (circolare 18 ottobre 2001, n. 91/E).

L'imposta proporzionale viene arrotondata all'unità di euro, per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi, per eccesso in caso contrario.

L'aliquota applicabile è del 2 per cento e il codice tributo è 649T.

Scontano l'imposta ipotecaria in misura fissa (168 euro) le successioni:

- aventi per oggetti fondi rustici, trasferiti per successione tra discendenti entro il terzo grado nei confronti di:
 - **coltivatori diretti** ovvero imprenditori agricoli a titolo principale che non hanno compiuto i 40 anni, iscritti alle relative e gestioni previdenziali o che si iscrivano entro tre anni dal trasferimento
 - **giovani** che non hanno compiuto i 40 anni purché acquisiscano la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore entro 24 mesi dal trasferimento, iscrivendosi alle relative gestioni previdenziali entro i successivi due anni,
- a condizione che i citati soggetti rispettino l'obbligo di coltivare o condurre direttamente i

fondi rustici per almeno sei anni (articolo 14, legge n. 441/98).

- successioni aventi come effetto il trasferimento della proprietà di abitazioni e loro pertinenze e/o la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, quando in capo al beneficiario sussistano i requisiti e le condizioni previste dalla nota *Il bis*, articolo 1, comma 1, V periodo della tariffa, parte prima, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con Dpr 26 aprile 1986, n. 131 (agevolazioni "*prima casa*").

8.2.2 Imposta catastale

L'imposta catastale dovuta per la effettuazione della voltura al catasto del bene immobile è soggetta all'aliquota dell'1 per cento (codice tributo 737T) commisurata al valore dei beni determinato analogamente alle modalità previste per l'imposta ipotecaria.

L'imposta catastale è dovuta in forma fissa (168 euro):

- se si richiede l'agevolazione **prima casa**
- se nell'asse ereditario sono presenti **terreni agricoli e montani** (compresi i fabbricati rurali di pertinenza) l'importo totale delle imposte (ipotecaria e catastale) applicata in misura fissa non può eccedere il valore fiscale degli stessi, determinato in base al criterio di valutazione automatica previsto per le imposte di registro.

L'esenzione dall'imposta catastale si configura oltre che per le formalità già individuate per l'imposta ipotecaria (Stato, Regioni, eccetera) anche per le successioni aventi ad oggetto fondi rustici.

Nel caso di dichiarazione integrativa, con aumento della base imponibile rispetto alla principale, si applica l'imposta proporzionale corrispondente al maggior valore dichiarato, col minimo di 168 euro.

Per le formalità di trascrizione per conferma o rettifica di altra trascrizione dello stesso atto (modificativa) vanno versate sempre le imposte in misura fissa (risoluzione n. 23/E del 12/02/1997).

8.3 Invim

L'imposta sull'incremento di valore degli immobili, introdotta con Dlgs n. 504/92, è stata soppressa il 31 dicembre 2001 con la Finanziaria per il 2002.

Per le successioni apertesesi prima di tale data, persiste l'obbligo di allegare la dichiarazione Invim alla denuncia di successione, attendendo l'avviso dell'ufficio con la relativa imposta da pagare.

Per le successioni il cui termine di presentazione scade dopo il 31 dicembre 2000, non si applicano né l'Invim ordinaria (Dpr n. 643/72), né quella sostitutiva (legge n. 140/97, articolo 11).

Codici tributo: 720T per l'Invim, 722T per l'imposta sostitutiva Invim, 730T per l'Invim straordinaria, 673T per la sanzione pecuniaria Invim.

8.4 Arrotondamenti

Per le dichiarazioni liquidate in euro, l'imposta fissa si arrotonda al centesimo di euro, mentre la proporzionale si arrotonda all'unità di euro.

8.5 Imposte e codici

- **principale:** si versa in autoliquidazione al momento della registrazione della denuncia
- **complementare:** con avviso di accertamento e liquidazione emesso dall'ufficio per rettificare il valore dichiarato, comunque in tutti i casi diversi dalla principale o suppletiva
- **suppletiva:** con avviso emesso dall'ufficio per sanare errori o omissioni effettuati dall'ufficio stesso in fase di registrazione o liquidazione.

IMPOSTA	CODICE
Imposta ipotecaria	649T
Imposta catastale	737T
Imposta di bollo	456T
Tassa ipotecaria	778T
Tributi speciali	964T
Sanzione imposta ipotecaria, catastale e tassa ipotecaria	674T
Sanzione imposta di bollo	675T

Sanzione imposta sostitutiva Invim	673T
Sanzione imposte sulle successioni e donazioni	672T
Tributi autoliquidati collegati alla successione, causale: SA	

8.6 Aliquote imposte ipotecaria, catastale e minime dal 1970

	ipotecaria	catastale	minima
dal 01/01/70	0.80%	0.20%	2.000 lire
dal 17/03/76	0.80%	0.20%	5.000 lire
dal 26/05/78	1.60%	0.40%	20.000 lire
dal 29/12/82	1.60%	0.40%	50.000 lire
dal 02/10/89	1.60%	0.40%	100.000 lire
dal 22/05/93	1.60%	0.40%	150.000 lire
dal 01/01/96	2%	1%	150.000 lire
dal 20/06/96	2%	1%	250.000 lire
dal 01/02/05	2%	1%	168,00 euro

12. *continua*

di

Alfredo Carnevale

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/successione-12>