

Analisi e commenti

LA SUCCESSIONE (13)

16 Dicembre 2004

Gli immobili: classificazione e valori. L'usufrutto



9.1 Sistema catastale di valutazione degli immobili

Il sistema catastale di valutazione degli immobili è stato introdotto dalla legge n. 880/86 per le successioni aperte dal 1° luglio 1986 ("sistema di valutazione automatico").

Fabbricati

Il valore minimo da dichiarare si ottiene moltiplicando le rendite catastali per i coefficienti periodicamente aggiornati e a loro volta moltiplicati x 80 fino al 2 dicembre 1989, x 100 fino al 31 dicembre 1991.

Dal 1° gennaio 1992 si utilizzano le nuove rendite catastali che si moltiplicano:

x 100	categorie A, B, C (esclusi A/10 e C/1)
x 50	categorie A/10 e D
x 34	categorie C/1 e E
x 75	terreni non edificabili

Dal 1° gennaio 1997 le nuove rendite catastali vanno rivalutate del 5 per cento.

Dal 1° gennaio 2004 sono variati i coefficienti; le rendite catastali si moltiplicano:

x 110	categorie A, B, C (esclusi A/10 e C/1)
x 55	categorie A/10 e D
x 37,4	categorie C/1 e E
x 82,5	terreni non edificabili

Dal 31 luglio 2004 vi è stata un'ulteriore variazione:

x 120	categorie A, B, C (esclusi A/10 e C/1 e prima casa)
x 110	prima casa
x 60	categorie A/10 e D
x 40,8	categorie C/1 e E
x 90	terreni non edificabili

Terreni

Il valore si ottiene moltiplicando il vecchio reddito dominicale x 200 fino al 5 gennaio 1987 e x 250 fino al 31 dicembre 1987; il nuovo reddito dominicale x 60 fino al 2 dicembre 1989, x 75 dal 2

dicembre 1989, x 82.5 dal 1° gennaio 2004, x 90 dal 31 luglio 2004.

Dal 1° gennaio 1997 le rendite dominicali vanno rivalutate del 25 per cento.

Articolo 12, legge n. 154/88

Dal 14 maggio 1988, qualora il sistema automatico di valutazione non risulti applicabile poiché il fabbricato, sia pur dichiarato per l'iscrizione nel catasto edilizio, non sia stato ancora iscritto alla data di presentazione della dichiarazione di successione e quindi sia privo di una rendita a cui far riferimento, è possibile avvalersene egualmente, imputando all'immobile una rendita presunta e indicando nel quadro B1 del modello 4 di volersi avvalere dell'articolo 12 della legge n. 154/88. Le conseguenze pratiche di questa richiesta consistono nel far sì che, qualora il valore dichiarato risulti poi inferiore a quello attribuito dall'Ute, in sede di accertamento potrà essere richiesta solo la differenza dovuta aumentata degli interessi senza sanzioni. Condizioni per potersi avvalere di tali vantaggi sono:

- indicare espressamente nella dichiarazione di volersene avvalere
- che venga presentata all'Ute, insieme alla domanda di voltura, una specifica istanza di attribuzione di rendita catastale
- che venga presentata all'ufficio delle Entrate entro 60 giorni dalla presentazione della dichiarazione di successione le due ricevute di presentazione dell'istanza rilasciate dall'Ute. L'ufficio dovrà apporre il timbro a calendario su entrambe le ricevute e renderne una al contribuente. L'Ute dovrà provvedere ad attribuire una rendita entro dieci mesi.

9.2 Come si classificano i fabbricati Le unità immobiliari urbane sono classificate nei seguenti gruppi:

A: unità immobiliari per uso abitazione o assimilabili

B: unità immobiliari per uso di alloggi collettivi (collegi, caserme, eccetera)

C: unità immobiliari di tipo commerciale

Vi sono poi immobili a categoria speciale (D) destinati a particolari usi (cinema, teatri, opifici, eccetera).

All'interno dei gruppi A (abitazioni) e C (unità a uso commerciale) sono comprese le seguenti categorie:

A/1	abitazioni di tipo signorile
A/2	abitazioni di tipo civile
A/3	abitazioni di tipo economico
A/4	abitazioni di tipo popolare
A/5	abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	abitazioni di tipo rurale
A/7	abitazioni in villini
A/8	abitazioni in ville
A/9	castelli e palazzi storico-artistici
A/10	uffici e studi privati
A/11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
C/1	negozi e botteghe
C/2	magazzini e locali di deposito
C/3	laboratori per arti e mestieri
C/4	fabbricati e locali per esercizi sportivi
C/5	stabilimenti balneari e di acque curative
C/6	stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

10. L'usufrutto

Oggetto di successione può essere il diritto di usufrutto a vita, che corrisponde a un diritto di nuda proprietà di un altro erede. Occorre stabilire il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà.

Per determinare l'usufrutto vitalizio bisogna:

1. moltiplicare il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse
2. il prodotto così ottenuto viene moltiplicato per il coefficiente corrispondente all'età del titolare.

Dal 1° gennaio 2004 il saggio di interesse è del 2,5 per cento.

Coefficienti:

<i>età del beneficiario (anni compiuti)</i>		<i>Coefficiente</i>
<i>da</i>	<i>a</i>	<i>Tasso 2.5 %</i>
0	20	38
21	30	36
31	40	34
41	45	32
46	50	30
51	53	28

54	56	26
57	60	24
61	63	22
64	66	20
67	69	18
70	72	16
73	75	14
76	78	12
79	82	10
83	86	8
87	92	6
93	99	4

<i>età del beneficiario (anni compiuti)</i>		<i>Coefficiente</i>
<i>da</i>	<i>a</i>	<i>Tasso 2.5 %</i>
0	20	31.75

21	30	30
31	40	28.25
41	45	26.50
46	50	24.75
51	53	23
54	56	21.25
57	60	19.50
61	63	17.75
64	66	16
67	69	14.25
70	72	12.50
73	75	10.75
76	78	9
79	82	7.25
83	86	5.50
87	92	3.75
93	99	2

Saggio d'interesse		
Misura	Periodo: dal	al
5%	21/4/42	15/12/90
10%	16/12/90	31/12/96
5%	1/1/97	31/12/98
2.5%	1/1/99	31/12/00
3.5%	1/1/01	31/12/01
3%	1/1/02	31/12/03
2.5%	1/1/04	

13. *continua*

di

Alfredo Carnevale

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/successione-13>