

Analisi e commenti

LA SUCCESSIONE (14)

22 Dicembre 2004

Agevolazioni

11. AGEVOLAZIONI

Thumbnail
Image not found or type unknown

11.1 Beni esenti

Non sono soggetti a imposta i beni trasferiti:

- a favore di Stato, Regioni, Province e Comuni
- a enti pubblici, fondazioni e associazioni con scopo di assistenza, studio, ricerca, istruzione e fondazioni bancarie, Onlus
- a enti pubblici o associazioni riconosciute diversi dai precedenti, se trasferiti però per quelle stesse finalità. In tal caso, entro cinque anni occorre dimostrare di avere impiegato i beni ricevuti o la somma ricavata dalla loro alienazione per il conseguimento di quelle finalità.

11.2 Agevolazioni prima casa

(Legge 21/11/2000, n. 342) (circolare n. 207/E del 16/11/2000 e circolare n. 44 del 07/05/2001)

IPOTECARIA	CATASTALE
168,00	168,00

L'articolo 69 della legge n. 342/2000 ha profondamente innovato il regime che regola i tributi dovuti per i trasferimenti a causa di morte, introducendo, qualora sussistano i presupposti, la

possibilità di usufruire dell'agevolazione fiscale prevista originariamente per l'acquisto di prima abitazione; la disposizione agevolativa è efficace a decorrere dalle successioni apertesesi dal 1° luglio 2000 e legittima i richiedenti ad assolvere le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168,00 euro ciascuna).

La volontà di usufruire delle agevolazioni deve essere resa obbligatoriamente mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi degli articoli 46 e 47 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione tributaria approvato con Dpr n. 28.12.2000, n. 445, da allegare alla dichiarazione di successione.

Nella dichiarazione deve essere evidenziata l'esistenza dei requisiti per l'acquisto della prima abitazione dalla nota *Il-bis*, articolo 1, comma 1, quinto periodo della tariffa, parte prima del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con Dpr 26.04.1986, n. 131. L'agevolazione è concessa qualora in capo al beneficiario, ovvero nel caso in cui l'immobile risulti trasferito a più beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste. Gli effetti si estendono a tutti gli altri eredi.

L'agevolazione spetta per una sola unità immobiliare e relative pertinenze. Con riferimento al valore degli altri immobili inseriti nella dichiarazione di successione, si devono corrispondere le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale (circolare n. 44/E del 07/05/2001).

Non può essere concessa l'agevolazione su fabbricati rurali inseriti al catasto terreno.

Si possono verificare varie ipotesi delineate, a titolo esemplificativo, dalla citata circolare n. 44/E:

1. un solo beneficiario e un solo immobile
2. un solo beneficiario e più immobili
3. più beneficiari e un solo immobile
4. più beneficiari e più immobili.

- Ipotesi sub 1.: immobile del valore di 250 milioni di lire, ipotecaria e catastale in misura fissa [250mila lire ciascuna (n.d.r., ora 168 euro)]

- Ipotesi sub 2.: immobile 1 del valore di 250 milioni di lire con i requisiti "prima casa", immobile 2 del valore di 10 milioni; su immobile 1 ipotecaria fissa = 250mila (n.d.r., ora 168 euro), catastale fissa = 250mila (n.d.r., ora 168 euro); su immobile 2 ipotecaria al 2% = 200mila, catastale all'1% = 100mila

- Ipotesi sub 3.: immobile devoluto a due beneficiari dei quali solo uno ha i requisiti "prima casa"; poiché gli effetti della dichiarazione, resa da almeno uno dei beneficiari in possesso dei requisiti "prima casa", si estendono anche all'altro erede, ancorché non abbia chiesto o non sia in possesso dei requisiti per l'agevolazione, le imposte ipotecarie e catastali saranno dovute in misura fissa (168 euro ciascuna).

- Ipotesi sub 4.: tre immobili devoluti a due beneficiari entrambi in possesso di requisiti "prima casa". Nel caso di una successione, il cui asse ereditario sia costituito da più immobili, aperta nei confronti di più eredi, l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa si ha per tanti immobili caduti in successione quanti sono i beneficiari in possesso dei requisiti per la prima casa.

Immobile 1 devoluto a due soggetti con requisiti prima casa

Immobile 2 devoluto a due soggetti con requisiti prima casa

Immobile 3 devoluto a due soggetti con requisiti prima casa.

Su immobile 1 ipotecaria fissa 168 euro e catastale fissa 168 euro.

Su immobile 2 ipotecaria fissa 168 euro e catastale fissa 168 euro.

Su immobile 3 ipotecaria al 2% e catastale all'1%.

In pratica solo due immobili su tre possono essere oggetto di agevolazioni "prima casa", essendo due i beneficiari.

Precisa poi la circolare n. 44/E del 7/5/2001 che l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" non preclude la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici previsti dall'articolo 1, comma primo, quinto periodo, tariffa, parte prima, Testo unico dell'imposta di registro, per la diversità dei presupposti che legittimano l'acquisto del bene in regime agevolato.

In caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito delle agevolazioni non possono beneficiarne nuovamente, salvo che il trasferimento abbia a oggetto quote dello stesso bene.

11.2.1 Requisiti

- Occorre che si tratti di acquisti della proprietà o del trasferimento di diritti reali immobiliari di case non di lusso ed eventuali pertinenze. L'immobile deve essere classificato nelle categorie tra A1 e A11, escluso A10

- L'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'erede ha o stabilisca entro 18 mesi la propria residenza (o sia ubicato nel comune dove l'acquirente svolge la propria attività)
- Il richiedente non deve essere titolare esclusivo o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel comune in cui si trova l'immobile per il quale si richiede l'agevolazione
- Non deve essere titolare, neppure per quote, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lui o dal coniuge con le stesse agevolazioni o con agevolazioni precedenti, in qualsiasi comune.

11.2.2 Pertinenze

L'agevolazione compete allo stesso modo per l'acquisto di beni pertinenziali, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie:

- C/2 cantina o soffitta
- C/6 garage o box
- C/7 tettoia o posto auto.

11.2.3 Decadenza dall'agevolazione

Comporta il recupero dell'imposta nella misura ordinaria e degli interessi, nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30 per cento dell'imposta. Il contribuente decade dai benefici quando:

1. le dichiarazioni previste dalla legge siano false
2. non trasferisce la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile entro 18 mesi
3. venda o doni l'immobile prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data dell'acquisto, a meno che, entro l'anno, non proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

11.3 Agevolazioni per l'agricoltura

11.3.1 Terreni agricoli e montani (Dpr n. 601/1973, articolo 9 - Legge n. 383/2001, articolo 14)

IPOTECARIA	CATASTALE
esente	esente

Se nella successione sono presenti terreni agricoli o montani (compresi i fabbricati rurali di pertinenza), l'importo totale delle imposte ipotecarie e catastali, applicate in misura fissa su di essi, non può eccedere il valore fiscale dei terreni determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, Dpr n. 131/86 (articolo 14, legge n. 383/2001).

Il totale delle imposte applicate in misura fissa sugli immobili dell'asse ereditario costituiti da terreni agricoli o montani, non può essere superiore al valore fiscale degli stessi.

11.3.2 Erede giovane imprenditore (Legge n. 441/1998)

IPOTECARIA	CATASTALE
esente	esente

Sono esenti da imposta gli atti relativi al trasferimento di fondi rustici a favore di imprenditori agricoli a titolo principale, di coltivatori diretti con meno di 40 anni che acquisiscano le predette qualifiche entro due anni dal trasferimento.

I fondi rustici oggetto di agevolazione devono essere coltivati o condotti direttamente dal soggetto beneficiario per almeno sei anni dal trasferimento (articolo 14, comma 2, legge n. 441/98).

11.3.3 Impresa agricola (Legge n. 441/1998, articolo 14)

IPOTECARIA	CATASTALE
------------	-----------

168,00	esente
--------	--------

"Al fine di favorire la continuità dell'impresa agricola, gli atti relativi a fondi rustici oggetto di successione tra ascendenti e discendenti entro il terzo grado sono esenti da imposta di successione, catastale, bollo, invim e soggetti solo all'imposta ipotecaria in misura fissa, a condizione che gli eredi si obblighino a coltivare i rustici per almeno sei anni" (circolare n. 109 del 24/5/2000).

Tale agevolazione si applica solo a fondi rustici che fanno parte del complesso aziendale, per eredi entro il terzo grado (esclusi coniuge, zio e nipote), e solo per minori di 40 anni all'apertura della successione.

Sono dovute le tasse ipotecarie per ogni conservatoria territorialmente competente.

11.3.4 Imprenditori agricoli- compendio unico

IPOTECARIA	CATASTALE
esente	esente

Si tratta dell'acquisto di un fondo agricolo, in vita, accompagnato dall'impegno a non frazionarlo e a coltivarlo per almeno dieci anni, con esenzione di tutte le imposte.

In presenza di successione durante il decennio di vincolo, se i terreni disponibili non consentano la soddisfazione di tutti gli eredi, si provvede all'assegnazione del compendio a un unico erede che lo richieda, il quale è tenuto al pagamento di una somma di denaro agli altri eredi, corrispondente alla superficie acquisita.

L'intera azienda deve andare in successione a uno o a tutti gli eredi, che abbiano i requisiti di imprenditore agricolo, che si impegnino a non dividerlo e a coltivarlo per almeno dieci anni e richiedano congiuntamente l'attribuzione; l'azienda non può essere frammentata (legge n. 94/1994, articolo 5-bis; circolare 31/01/2002, n. 13/E).

Se nessun erede richiede l'assegnazione del compendio unico non è possibile concedere le

agevolazioni, ma la norma non prevede l'onere del pagamento delle imposte non assolte in sede di acquisto.

11.3.5 Terreni del catasto tavolare

IPOTECARIA	CATASTALE
2%	esente

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 bollo, tassa ipotecaria e tributi speciali non sono dovuti.

11.4 Agevolazioni per portatori di handicap

IPOTECARIA	CATASTALE
2%	1%

Per i trasferimenti a titolo gratuito previsti dall'articolo 13, secondo comma, della legge n. 383/2001 continua ad applicarsi la franchigia di 516.456,90 euro (un miliardo di vecchie lire) per i soggetti portatori di handicap riconosciuto grave ai sensi della legge n. 104/1992.

11.5 Agevolazioni per Onlus

IPOTECARIA	CATASTALE
esente	esente

I trasferimenti a favore delle Onlus non sono soggetti all'imposta.

L'esenzione è estesa anche alle imposte ipotecaria e catastale relative ai medesimi trasferimenti.

14. continua

di

Alfredo Carnevale

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/successione-14>