

## SUCCESSIONE: LE AGEVOLAZIONI SUI BENI IMMOBILI

### 01. NOZIONE

Le disposizioni sulla **successione** sono contenute nel **libro Secondo – Delle Successioni, Titolo Primo del Codice civile, articoli da 456 a 712.**

Mentre rimandiamo alla nostra completa **Guida sulle successioni** nella **Sezione Dossier** in ognuna di queste schede affronteremo uno specifico argomento che tenteremo di spiegare in maniera sintetica ma chiara.

In questa scheda ricordiamo brevemente cosa sia la successione e ci occupiamo dell'attivo ereditario ponendo l'occhio sulle **Agevolazioni sui beni immobili.**

### 02. LA SUCCESSIONE

Con la **morte** si **estingue la capacità giuridica della persona e i diritti a essa inerenti** (ossia i diritti personali) **ma non i diritti patrimoniali** che dovranno quindi essere trasmessi ad altri.

Il complesso di norme che regola tale trasferimento si chiama **diritto ereditario o successorio.**

La **successione** è un evento attraverso il quale uno o più soggetti (successori, aventi causa) **subentrano in tutti i rapporti giuridici, attivi e passivi**, di cui era titolare il *de cuius* (dante causa), esclusi i crediti e debiti con carattere strettamente personale; in pratica, un soggetto vivente subentra a un altro deceduto nella titolarità di uno o più diritti.

Il **successore** è colui che subentra nel patrimonio del *de cuius*.

Nelle successioni **per causa di morte**, vale a dire quelle concernenti la destinazione del patrimonio di una persona defunta, **sono presenti quindi due soggetti:**

il **de cuius**, cioè colui della cui eredità si tratta;

il **successore** o i **successori**, cioè coloro che subentrano nel patrimonio del de cuius.

**RICORDA** Nel linguaggio giuridico, per evitare di ricorrere al termine defunto o morto ecc., si ricorre al termine latino **de cuius**. Esso rappresenta l'ellissi della locuzione "**is de cuius hereditate agitur**" che in sostanza significa "**colui della cui eredità si tratta**". Un altro sinonimo che viene usato e che potrebbe determinare confusione con il linguaggio comune è **ereditando**, che ugualmente indica il **de cuius**.

La successione **si apre al momento della morte**, nel luogo dell'ultimo domicilio del defunto (**articolo 456**). **E' questo il momento in cui si stabilisce chi abbia diritto di succedere.**

### 03. LE AGEVOLAZIONI SUI BENI IMMOBILI

Per i trasferimenti di alcune tipologie di beni sono state previste delle **agevolazioni** per la determinazione delle imposte da autoliquidare, nonché riduzioni dell'imposta di successione. **Per fruire delle suddette agevolazioni/riduzioni occorre essere in possesso di specifici requisiti**, riportati nell'**Allegato 2**.

Pertanto, se oggetto del trasferimento è un bene che rientra nelle casistiche riportate nella tabella a pagina successiva e si posseggono i requisiti per poter fruire delle relative agevolazioni/riduzioni, nella casella "Agevolazioni" bisogna indicare i corrispondenti codici:

Codice da inserire	Agevolazioni/Riduzioni
<b>A</b>	Beni culturali con vincolo precedente all'apertura della successione (art. 13, comma 1 del Tus);
<b>B</b>	Terreni agricoli o montani (art. 14, comma 2, L. n. 383/2001);
<b>C</b>	Terreni agricoli 'compendio unico 'in zone montane (art. 5bis L. n. 97/1994);
<b>D</b>	Aziende o rami di esse, quote sociali e azioni che fanno parte dell'attivo ereditario art. 3 comma 4-ter, del Tus, artt. 1 e 10 del T.U. delle imposte ipotecarie e catastali;
<b>E</b>	Terreni agricoli 'compendio unico' generale (art. 5bis D.lgs 228/2001);
<b>F</b>	Immobili di impresa artigiana familiare (art. 25, comma 4 del Tus)
<b>G</b>	Terreni/aziende agricole devoluti a giovani imprenditori agricoli (art.14 Legge n. 441/1998);
<b>L</b>	Beni culturali con vincolo successivo all'apertura della successione (art. 25, comma 2 del Tus);
<b>M</b>	Fondi rustici in terreni montani, immobili in comunità montane (art. 9, commi 2 e 3, D.P.R. 601/1973);
<b>N</b>	Boschi in terreni montani (art.9,comma 5, D.P.R. 601/1973);
<b>P</b>	Prima casa;
<b>Z</b>	Abitazione contigua
<b>Q</b>	Aziende, quote società di persone, beni strumentali in comuni montani con meno di 5.000 abitanti, e frazioni con meno di 1000 abitanti (art. 25, comma 4 bis del Tus);
<b>R</b>	Fondi rustici (art. 25, comma 3 del Tus);
<b>X</b>	Pertinenza prima casa;
<b>Y</b>	Pertinenza di prima casa già in possesso dell'avente diritto
<b>H</b>	Immobili demoliti o dichiarati inagibili (eventi sismici).

Da tale tabella l'Agenzia Entrate ricava un'interessante tabella riassuntiva che costituisce un quadro sinottico che merita attenzione.

**QUADRO SINOTTICO DELLE AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI  
IMPOSTE DI SUCCESSIONE, IPOTECARIA E CATASTALE**

**(Ricorda colonna agevolazioni: I= Ipotecaria; C = Catastale; S = Successione)**

Tipologia	Codice	Agevolazione	Riferimento normativo	Beneficiari
Abitazione prima casa	<b>P, Z X, Y</b>	<b>I = imposta fissa C = imposta fissa</b>	Art. 69 L. 342/2000; Art. 1 Tariffa del TU delle imposte ipotecarie e catastali	qualsiasi soggetto
Terreni/aziende agricole devoluti a giovani imprenditori agricoli professionali	<b>G</b>	<b>I = imposta fissa C = esente S = esente</b>	art. 14 L. 441/1998, art. 4-bis D.Lgs. 228/2001	coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale < 40 anni; ascendente, discendente entro 3° grado
Fondi rustici in territori montani	<b>M</b>	<b>I = imposta fissa C = esente</b>	art. 9 DPR 601/1973 comma 2	coltivatore diretto
Immobili in comunità montane inseriti in piani di sviluppo	<b>M</b>	<b>I = imposta fissa C = esente</b>	art. 9 DPR 601/1973 comma 3	qualsiasi soggetto
Boschi in terreni montani	<b>N</b>	<b>S = esente</b>	art. 9 DPR 601/1973 comma 5	ascendente, discendente, coniuge
Terreni agricoli compendio unico in zone montane	<b>C</b>	<b>I = esente C = esente S = esente</b>	art.5-bis L. 97/1994	coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale
Beni culturali (vincolo anteriore all'apertura della successione)	<b>A</b>	<b>S = esente</b>	Art. 13 comma 1 Del Tus	qualsiasi soggetto
Aziende (rami di esse, quote sociali e azioni)	<b>D</b>	<b>I = esente C = esente S = esente</b>	art. 3 c. 4-ter del Tus; artt. 1, c. 2; 10, c. 3 del T.U. delle imposte ipotecarie e catastali; art. 1 c. 3 L. 244/2008	discendente e coniuge
Terreni agricoli compendio unico generale	<b>E</b>	<b>I = esente C = esente S = esente</b>	art. 5-bis D.Lgs.228/2001	coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale
Terreni agricoli o montani	<b>B</b>	<b>Minor valore</b> tra il totale delle imposte ipotecarie e catastali	art. 14 comma 2 della L.383/2001	qualsiasi soggetto

		applicate in misura fissa sui terreni e il totale del loro valore fiscale		
Immobili demoliti o dichiarati inagibili (eventi sismici)	<b>H</b>	<b>I = imposta fissa</b> <b>C = imposta fissa</b>	D.L. 17/10/2016 n. 189, convertito con modificazioni dalla L. 15/12/2016, n. 229	qualsiasi soggetto
<b>RICORDA</b> Al termine "Coniuge" equivale il termine "Parte dell'unione civile".				

## 04. I SIGNIFICATI DEI CODICI

Nel paragrafo precedente abbiamo esaminato velocemente quali titoli danno diritto alle agevolazioni sull'imposta di successione e sulle ipotecarie e catastali in particolari condizioni, **vediamone meglio** nel dettaglio, seppur succintamente **il significato**.

Codice A	Beni culturali
<p>Rientrano in tale codifica i beni culturali sottoposti a vincolo precedentemente all'apertura della successione, per i quali sono stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione. L'erede o il legatario deve presentare l'inventario dei beni che ritiene non debbano essere compresi nell'attivo ereditario, con la descrizione particolareggiata degli stessi e con ogni notizia idonea alla loro identificazione, al competente organo periferico del Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo, il quale attesta per ogni singolo bene l'esistenza del vincolo e l'assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione (art.13 TUS). L'attestazione deve essere presentata in allegato alla dichiarazione di successione o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui a richiedere di fruire dell'agevolazione sia il dichiarante. L'alienazione in tutto o in parte dei beni, prima che sia decorso un <b>quinquennio dall'apertura della successione</b>, l'esportazione e le manutenzioni non autorizzate determinano l'inclusione dei beni nell'attivo ereditario.</p>	

Codice B	Terreni agricoli e montani
<p>Rientrano in tale codifica i terreni agricoli e montani per i quali il totale delle imposte ipotecarie e catastali calcolate in misura fissa su di essi eccedono il totale del loro valore fiscale. In questi casi l'imposta ipotecaria e catastale relativa a tali terreni è pari al valore fiscale del bene in luogo dell'imposta fissa calcolata per ciascuna imposta.</p>	

Codice C	Compendio unico in zone montane
----------	---------------------------------

Riguarda i terreni agricoli in zone montane **trasferiti a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli professionali** che si impegnano a costituire un "compendio unico" ed a coltivarlo o condurlo per almeno 10 anni dal trasferimento, purché iscritti alla relativa gestione previdenziale. I terreni agricoli e le relative pertinenze (compresi i fabbricati rurali) che costituiscono il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per 15 anni dal momento dell'acquisto. Quindi durante tali anni non possono essere in nessun caso frazionati, altrimenti ne decade l'agevolazione. Analogamente, viene meno l'agevolazione, se il compendio non è interamente compreso nella quota di uno o più coeredi che ne richiedano congiuntamente l'attribuzione. Le stesse regole si applicano anche ai piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario. Per fruire dell'agevolazione occorre presentare una attestazione, da cui si evinca il possesso dei suddetti requisiti, allegandola alla dichiarazione di successione (quadro EG) o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui a richiedere di fruire dell'agevolazione sia il dichiarante.

Codice D	Aziende o rami di esse, quote sociali ed azioni
----------	---

Riguarda i trasferimenti, di aziende o rami di aziende, di quote sociali e azioni, effettuati in favore del coniuge e dei discendenti del defunto, a condizione che i beneficiari proseguano o detengano il controllo dell'attività d'impresa **per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data del trasferimento**, rendendo apposita dichiarazione da allegare alla dichiarazione di successione (Quadro EG) o presentando una dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui a richiedere di fruire dell'agevolazione sia il dichiarante. Tale ultimo requisito non si applica per le quote di società di persone. Il mancato rispetto delle suddette condizioni comporta la decadenza dal beneficio e il pagamento dell'imposta in misura ordinaria, oltre le sanzioni e gli interessi di mora.

Codice E	Terreni agricoli compendio unico
----------	----------------------------------

Rientrano in tale codifica i terreni agricoli trasferiti a coloro che si impegnano a costituire un "compendio unico" ed a coltivarlo o condurlo come coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale per almeno 10 anni dal trasferimento, purché iscritti alla relativa gestione previdenziale. I terreni agricoli e le relative pertinenze (compresi i fabbricati rurali) che costituiscono il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per 10 anni dal momento della costituzione. Quindi durante tali anni non possono essere in nessun caso frazionati. Questo vincolo di indivisibilità deve essere espressamente menzionato, a

cura dei notai roganti, negli atti di costituzione del compendio e trascritto nei pubblici registri immobiliari. L'attestazione da cui si evinca il possesso dei suddetti requisiti deve essere presentata in allegato alla dichiarazione di successione (quadro EG) o rendendo apposita dichiarazione sostitutiva (quadro EH) nel caso in cui a richiedere di fruire dell'agevolazione sia il dichiarante.

<b>Codice G</b>	<b>Aziende agricole devolute a giovani imprenditori agricoli professionali</b>
-----------------	--

Rientrano in tale codifica i beni che costituiscono l'azienda agricola e che siano ad essa strumentali, anche se condotta in forma di società di persone, trasferiti, con la presentazione della dichiarazione di successione, **ad ascendenti e discendenti entro il terzo grado del defunto** (quindi a soggetti legati da un vincolo di parentela in linea retta ed entro il terzo grado con il defunto), che non hanno ancora compiuto 40 anni di età al momento dell'apertura della successione, a condizione che:

- diventino coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale entro 24 mesi dal trasferimento dei beni e che si iscrivano alle relative gestioni previdenziali entro i successivi 2 anni;
- siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale, iscritti alle relative gestioni previdenziali o che si iscrivano entro 3 anni dal trasferimento.

In questi casi tali soggetti dovranno continuare a coltivare o condurre direttamente i **fondi rustici per almeno 6 anni**. Pertanto, la mancanza di tutte le suddette condizioni, necessarie ad ottenere l'agevolazione, comporta la decadenza dal regime agevolato, il recupero dei tributi dovuti nonché il pagamento dei relativi interessi di mora.

<b>Codice H</b>	<b>Immobili demoliti o dichiarati inagibili a seguito di eventi sismici</b>
-----------------	---

Rientrano in tale codifica gli immobili demoliti o dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016 nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria come indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189. La condizione di inagibilità deve essere attestata da specifica certificazione rilasciata dagli organi competenti (nel quadro EG occorre allegare relativa dichiarazione sostitutiva di atto notorio, anche se è il dichiarante a renderla) anche nel caso in cui a richiedere di fruire dell'agevolazione sia il dichiarante. Tali esenzioni spettano **solo per**

**Le successioni di persone fisiche** sempre che al momento dell'apertura delle stesse l'immobile non è stato già riparato o ricostruito in tutto o in parte. Per gli immobili ubicati nei Comuni di Teramo, Rieti, Ascoli Piceno, Macerata, Fabriano e Spoleto l'agevolazione si applica limitatamente ai singoli soggetti danneggiati che dichiarano l'inagibilità del fabbricato, casa di abitazione, studio professionale o azienda, con trasmissione di tale dichiarazione agli uffici dell'Agenzia delle entrate e dell'Istituto nazionale per la previdenza sociale territorialmente competenti. Per gli immobili distrutti o dichiarati inagibili ubicati nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria diversi da quelli indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 l'agevolazione si applica se viene dimostrato, con apposita perizia asseverata (nel quadro EG occorre allegare relativa dichiarazione sostitutiva di atto notorio, anche se è il dichiarante a renderla), il nesso di causalità diretto tra i danni subiti e gli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016.

<b>Codice M</b>	<b>Fondi rustici in terreni montani ed immobili in comunità montane inseriti in piani di sviluppo</b>
-----------------	---

I trasferimenti di proprietà **a qualsiasi titolo** di fondi rustici che si trovano nei territori montani, fatti a scopo di arrotondamento o di accorpamento di proprietà diretto-coltivatrici, singole o associate, sono soggetti all'imposta ipotecaria in misura fissa e sono esenti dalle imposte catastali e di bollo. Oltre ai suddetti requisiti di carattere oggettivo è necessario che i beneficiari **siano coltivatori diretti**. Le stesse agevolazioni si applicano anche a favore delle cooperative agricole che conducono direttamente i terreni, nonché ai trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo, acquisiti o disposti dalle Comunità montane, di beni la cui destinazione sia prevista nel piano di sviluppo per la realizzazione di insediamenti industriali o artigianali, di impianti a carattere associativo e cooperativo per produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del suolo, di caseifici e stalle sociali o di attrezzature turistiche. I proprietari di terreni montani che non osservano gli obblighi derivanti dai vincoli idrogeologici o imposti per altri scopi decadono dai benefici di cui sopra.

Per terreni montani si considerano:

- i terreni situati ad una altitudine non inferiore a 700 metri sul livello del mare e quelli rappresentati da particelle catastali che si trovano soltanto in parte alla predetta altitudine;
- i terreni compresi nell'elenco dei territori montani compilato dalla commissione censuaria centrale;
- i terreni facenti parte di comprensori di bonifica montana.

<b>Codice N</b>	<b>Boschi in terreni montani</b>
-----------------	----------------------------------

I trasferimenti ad ascendenti, discendenti e coniugi aventi ad oggetto i boschi costituiti ovvero ricostituiti o migliorati per effetto di leggi in terreni montani sono esenti dalla imposta sulle successioni.

<b>Codice P e Z</b>	<b>Prima casa</b>
<b>Codice X o Y</b>	<b>Pertinenza</b>

Ai trasferimenti del diritto di proprietà o di diritti immobiliari relativi a case di abitazione con categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, derivanti da successioni, sono applicate le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della "prima abitazione".

**NOTA BENE:** *I beneficiari **non possono cedere**, a titolo oneroso o gratuito, gli immobili per cui si usufruisce dell'agevolazione "prima casa" **prima dei cinque anni successivi all'apertura della successione**, altrimenti si decade dal beneficio richiesto. Tuttavia, la decadenza dal beneficio non si verifica qualora il richiedente proceda al riacquisto di un'altra unità immobiliare, da destinare ad abitazione principale, entro 1 anno dalla cessione. Nel caso in cui il richiedente sia già nella titolarità di altro immobile acquisito con i benefici "prima casa", potrà richiedere l'agevolazione sull'immobile caduto in successione qualora si impegni a trasferire l'abitazione preposseduta entro 1 anno dall'apertura della successione.*

Per fruire dell'agevolazione l'immobile acquisito in successione, oltre a dover essere una casa di abitazione con categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, deve essere:

- 1) ubicato nel territorio del Comune in cui il beneficiario (erede/legatario) ha la propria residenza o dove la stabilisca entro 18 mesi dalla data di apertura della successione;
- 2) ubicato nel territorio del Comune in cui il beneficiario (erede/legatario) svolge la propria attività (qualora diverso dalla residenza);
- 3) ubicato nel territorio del Comune in cui in cui ha sede o esercita l'attività il proprio datore di lavoro, se il beneficiario (erede/legatario) si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro;
- 4) "prima casa" sul territorio italiano, se il beneficiario è un cittadino italiano emigrato all'estero o appartiene al personale in servizio permanente delle forze armate, delle forze di polizia a ordinamento militare e/o civile.

**Tali requisiti sono alternativi tra loro.**

Inoltre il beneficiario ovvero, in caso di più beneficiari, almeno uno di essi:

- 1) non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquisito;
- 2) non deve essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa acquisita da lui stesso o dal coniuge con le agevolazioni 'prima casa', salvo che non si impegni a trasferirla entro un anno dal decesso.

**A pena di decadenza dal beneficio**, la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, con la quale il richiedente attesta il possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione, deve essere allegata alla dichiarazione di successione (quadro EG), salvo il caso in cui questa venga resa utilizzando il quadro EH in quanto il richiedente corrisponde con il dichiarante. L'agevolazione, quindi, viene applicata sul bene indicato come "Prima casa" **al quale possono essere collegate fino a 3 pertinenze** (cod. X).

Sono ricomprese tra le suddette pertinenze, **limitatamente a una per ciascuna categoria**, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate al servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

Le agevolazioni prima casa, sussistendone le condizioni, si applicano anche per le ipotesi in cui oggetto della successione sono abitazioni contigue (cod. Z), destinate a costituire un'unica unità abitativa, oppure se oggetto di successione è un immobile ad uso abitativo contiguo ad altra casa di abitazione già acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici prima casa, sempreché entrambe costituiscano un'unica unità abitativa

Il richiedente l'agevolazione **ha l'obbligo di unire catastalmente gli immobili contigui entro 3 anni dalla presentazione della dichiarazione**, impegnandosi in tal senso rendendo specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio.