

SUCCESSIONE: L'ATTIVO EREDITARIO IL CATASTO TERRENI

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, in particolare del **Catasto terreni.**

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. L'ATTIVO EREDITARIO: IL CATASTO TERRENI

Cominciamo ad addentrarci nella dichiarazione e nell'imposta di successione e riteniamo utile riepilogare sinteticamente alcuni concetti avvalendoci delle istruzioni alla dichiarazione di successione diramate dall'Agenzia Entrate onde conferire a questa Scheda un maggior grado di operatività.

Nel quadro EB della dichiarazione vanno dichiarati gli immobili **iscritti nel catasto terreni** compresi i fabbricati in corso di costruzione se non ancora dichiarati al catasto edilizio urbano inserendo i **codici natura terreni** riportati **nell'allegato 3** delle istruzioni che riportiamo **nella pagina successiva**.

CODICI NATURA TERRENI	
Bene futuro	F
Ente urbano	EU
Fabbricato in corso di costruzione	C
Fabbricato rurale	R
Lotto edificabile	LE
Porzione di bene futuro	PF
Terreno	T

Non sono oggetto di successione i diritti che si estinguono con la morte del defunto e le servitù costituite in precedenza aventi ad oggetto beni che fanno parte dell'attivo ereditario.

I dati da inserire in dichiarazione sono desumibili dalla visura catastale che deve essere anteriore di non oltre tre mesi prima della data di presentazione della dichiarazione, è necessaria assoluta precisione poiché in caso di incongruenze catastali la dichiarazione verrà scartata. Qualora un'unica particella sia distinta in più parti a seconda delle colture occorre indicare il terreno unitariamente aggregandone i dati.

Occorrerà indicare tra gli altri anche il **codice diritto** in capo al *de cuius*, desumendolo dall'allegato 4 alle istruzioni. Tali codici valgono per tutti gli immobili.

CODICI DIRITTO	
Proprietà	1
Proprietà superficaria	1s
Proprietà per l'area	1t
Nuda proprietà	2
Nuda proprietà superficaria	2s
Nuda proprietà per l'area	2t
Abitazione	3
Abitazione su proprietà superficaria	3s
Diritto del concedente	4
Diritto dell'enfiteuta	5
Superficie	6
Uso	7

Uso su proprietà superficiaria	7s
Usufrutto	8
Usufrutto su proprietà superficiaria	8s
Usufrutto su proprietà per l'area	8t
Servitù	9
Oneri reali (censi, livelli, ecc.)	10

Per gli immobili situati all'estero indicare il codice dello Stato estero, lo Stato estero, lo Stato federato, provincia o contea all'interno dello Stato estero, la località e l'indirizzo completo ove è ubicato l'immobile, ricavabile nell'Appendice delle istruzioni al modello Unico, a cui si rinvia, indicando anche il **codice provincia EE**.

Per la **tipologia** del terreno deve essere indicato il codice:

1	se il terreno è edificabile;
2	se il terreno è parzialmente edificabile;
3	se il terreno non è edificabile.

Per quanto riguarda il **valore**, indicare la base imponibile arrotondata all'unità di euro da calcolare in base alle regole riportate nella tabella sottostante.

Tipo di diritto sugli immobili	Come si determina la base imponibile
Piena proprietà	Valore venale in commercio (di mercato) alla data di apertura della successione.
Proprietà gravata da diritti reali di godimento	Differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto da cui è gravata.
Usufrutto, uso e abitazione	Valore determinato moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse e per il coefficiente di cui alla Tabella allegata al Tur (DPR 131/86).
Enfiteusi	Venti volte il canone annuo o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.
Concedente	Somma dovuta per l'affrancazione



Va ricordato che per i terreni **non suscettibili di edificazione** il valore imponibile **può essere determinato:**

moltiplicando per 90 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

Il modello si conclude con la sezione **Devoluzione** comune a tutti i quadri della dichiarazione, ovvero l'indicazione per singolo cespite delle quote di ripartizione fra gli aventi diritto all'eredità.

