

Divisione di immobili: quale valore?

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 1 Dicembre 2020

Il caso della divisione di immobili di una comunione: criteri per la determinazione del valore da tassare ai fini dell'imposta di registro; determinazione catastale o valore venale? L'argomento è di particolare attualità anche in relazione al superbonus 110%...

Divisione degli immobili e determinazione del valore

La determinazione del valore degli immobili in caso di divisione di una comunione, ereditaria o non, è di norma effettuata sulla base del loro valore catastale automatico, ovviamente escluse le aree edificabili.

Appariva un principio assodato, da nessuno messo in discussione.

Sulla comunione abbiamo pubblicato anche ["La cessione di quote ad altri coeredi nella comunione ereditaria"](#)



Agenzia Entrate: il caso di studio

La risposta ad un interpello ([numero 534 del 6 novembre 2020](#)) ha però creato un po' di subbuglio, ma come vedremo non ha cambiato molto le cose.

Questo era il caso; mamma e due figli, con beni pervenuti da ultimo per successione del marito/padre.

Alla mamma sarebbe spettato un terzo dei beni (al di là di una maggiore quota di un piccolo terreno) e altrettanto, in quote uguali di 1/3 ciascuno, ai figli.

Nella ipotizzata divisione, si prevedeva di assegnare alla madre il diritto di usufrutto su tutto e ai figli la nuda proprietà di beni distinti.

E il diritto di usufrutto, calcolato con le tabelle ministeriali sulla base dei valori catastali rivalutati, risultava inferiore alla quota pertocante.

Probabilmente nel formulare la domanda il notaio non è stato molto preciso, e ha un po' mischiato le cose.

Infatti ha specificato:

1. che la massa da dividere è calcolata

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento