
La successione ereditaria: tipologie e oneri degli eredi

di [Commercialista Telematico](#)

Pubblicato il 25 Gennaio 2006

Spieghiamo i tipi di successione ereditaria, gli obblighi in capo agli eredi, e come avviene la successione di partecipazioni societarie e aziende. A cura Dott. Massimo Tonci

La morte di una persona fa cessare la “capacità giuridica” in capo alla stessa pur lasciando inalterati i diritti personali (tra cui quelli patrimoniali) esistenti in capo al defunto. **Con il termine "successione ereditaria" intendiamo quel processo giuridico che permette agli eredi di subentrare in tutti i rapporti giuridici esistenti in capo al *de cuius*.** Nonostante questo scritto esamini gli aspetti fiscali della successione è comunque utile ricordare le principali distinzioni in tema di successione.

Tipi di successione ereditaria

Successione testamentaria

Si ha successione testamentaria quando il *de cuius* abbia indicato mediante “testamento” le proprie volontà prima della morte.

Il **testamento** è un atto scritto con il quale una persona **dispone del proprio patrimonio** con riferimento al momento in cui avrà cessato di vivere. La particolarità del testamento è che **gli effetti della volontà di chi lo rende sono sospesi dal momento della sua redazione al momento della sua morte**. Altra particolarità del testamento è di essere **revocabile** ovvero di poter essere modificato oppure anche annullato in qualsiasi momento da parte di chi lo ha reso. La legge prevede che il testamento possa essere di tipo **olografo** oppure **reso per atto di notaio**.



Successione necessaria

Un problema particolarmente delicato della volontà testamentaria è quello della **possibilità o meno di violare i diritti di alcuni soggetti determinati**, detti **legittimari (discendenti, ascendenti e coniuge)** (successione necessaria). Allorquando tale volontà testamentaria sia contraria alla legge e si renda necessario tutelare le **quote minime riservate dalla legge agli eredi anche contro una espressa volontà del de cuius di estrometterli del tutto dalla successione**. Tali eredi sono in particolare:

- i **discendenti** (figli e nipoti),
- gli **ascendenti** (genitori, nonni, e così via)
- ed il **coniuge**.

Successione naturale

Allorquando, **mancando la volontà testamentaria**, si renda necessario procedere alla spartizione dell'eredità mediante **un preciso ordine e delle precise quote fissate per legge**. La legge prevede che solo alcuni soggetti - in pratica **i parenti fino al sesto grado di parentela e il coniuge** - abbiano diritto di succedere, peraltro secondo un determinato ordine (in mancanza di tali soggetti eredita lo Stato). Le regole previste dalla legge per la successione legittima tengono in considerazione sia la **linea di parentela** (discendente, ascendente, collaterale) **che il grado di parentela** (chi ha grado di parentela più prossimo al defunto esclude chi ha grado di parentela più remoto e successori pari in grado ricevono in parti uguali tra loro) ma **non mancano eccezioni**.

Obblighi posti in capo agli eredi

Chi deve presentare la dichiarazione

Sono tenuti a presentare la dichiarazione:

- gli eredi, sia per legge che per testamento, anche se non hanno ancora accettato l'eredità, purché non vi abbiano espressamente rinunciato;
- i legatari;
- i loro rappresentanti legali;
- gli immessi nel possesso dei beni, in caso di assenza o in caso di dichiarazione di morte presunta;
- gli amministratori dell'eredità;
- i curatori delle eredità giacenti;
- gli esecutori testamentari.



Se più persone sono obbligate alla presentazione della dichiarazione è sufficiente che la stessa sia presentata da una sola di esse.

Oneri fiscali relativi alla successione

Nonostante l'imposta sulle successioni sia stata soppressa con la legge 383 del 18 ottobre 2001 esistono ancora obblighi fiscali ed amministrativi tra cui l'**obbligo di presentare la dichiarazione di successione quando nel patrimonio del defunto sono presenti beni immobili siti nel territorio dello Stato o diritti immobiliari sugli stessi**. Anche per quanto concerne i **beni mobili caduti in successione** (denaro, gioielli, mobilia, opere d'arte, ecc.), a partire dal 25 ottobre 2001 non è più dovuta l'imposta sulle successioni. Per tali beni gli eredi sono altresì esonerati dalla presentazione della dichiarazione di successione. E' sempre dovuto il pagamento delle **imposte ipotecaria e catastale sui beni immobili e sui diritti reali immobiliari** compresi nell'attivo ereditario. L'importo da versare a titolo di imposta ipotecaria è pari al 2% del valore degli immobili: l'imposta catastale è invece pari all'1% di detto valore. Per ciascun tributo è previsto un importo minimo di versamento che ammonta a 168 euro. Le suddette imposte vanno commisurate al valore lordo degli immobili e dei diritti reali immobiliari caduti in successione, senza tener conto di eventuali passività gravanti sugli immobili stessi. Oltre al

pagamento dell'imposta sulle successioni gli eredi sono tenuti ad indicare nella propria dichiarazione dei redditi (Modello 730 e/o Modello UNICO) gli eventuali redditi fondiari relativi agli immobili caduti in successione. Ai fini del pagamento dell'imposta comunale, da qualche anno non vi è più l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI o la comunicazione ai Comuni: è infatti l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate competente a ricevere la dichiarazione di successione a trasmetterne una copia a ciascun Comune ove sono ubicati gli immobili.

La dichiarazione di successione

L'obbligo di presentare la dichiarazione di successione sussiste solo nel caso in cui nell'eredità vi siano beni immobili che si trovano sul territorio italiano o diritti reali immobiliari sugli stessi. La presentazione deve avvenire entro 12 mesi dalla data di apertura della successione, corrispondente, in genere, alla data di morte del contribuente, su apposito modulo (modello 4) reperibile presso ogni ufficio locale o sul sito internet dell'Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it). Il modello può anche essere riprodotto in fotocopia o in formato di tipo elettronico. È essenziale, comunque, che la firma sia apposta in originale su tutte le copie presentate. In caso di utilizzo di modello differente la dichiarazione risulta nulla. La dichiarazione di successione viene trascritta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatorie dei registri immobiliari) su richiesta dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate che ha ricevuto la dichiarazione; non è possibile per l'erede richiedere direttamente la trascrizione.

Contenuto della dichiarazione di successione

Oltre ai dati anagrafici del defunto e degli eredi, nella dichiarazione di successione è necessario indicare:

- la descrizione analitica degli immobili ereditati;
- gli estremi del versamento delle imposte (ipotecaria e catastale) autoliquidate dagli eredi;
- le dichiarazioni previste dalla legge per usufruire dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, se nell'eredità vi è un'abitazione costituente "prima casa" per almeno uno degli eredi.

Allegati alla dichiarazione di successione

Alla dichiarazione, tra gli altri, devono essere allegati:

- il certificato di morte e stato di famiglia del defunto e degli eredi (o autocertificazione);
- copia originale o autenticata del testamento, nel caso di successione testamentaria;

- nel caso di rinuncia all'eredità da parte di un chiamato, originale o copia autentica del verbale, copia autentica dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dai quali risulti l'eventuale accordo delle parti per l'integrazione dei diritti di legittimità lesi;
- copia del modello di versamento (Modello F23) delle imposte ipotecaria e catastale;
- prospetto delle imposte autoliquidate.

Termine per il pagamento degli oneri posti in capo agli eredi

È bene ricordare che prima di presentare la dichiarazione di successione occorre provvedere all'autoliquidazione e al pagamento, utilizzando il modello F23, dei seguenti tributi:

- imposta ipotecaria;
- imposta catastale;
- imposta di bollo (per ogni formalità di trascrizione richiesta);
- tassa ipotecaria (per ogni ufficio del Territorio territorialmente competente).

Il modello F23 è disponibile presso gli uffici postali, i concessionari per la riscossione delle imposte, le banche e sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate. I **codici tributo** da riportare sul modello di pagamento sono i seguenti:

- 649T, per l'imposta ipotecaria;
- 737T, per l'imposta catastale;
- 456T, per l'imposta di bollo;
- 778T, per la tassa ipotecaria.

Termine di presentazione della dichiarazione di successione

Il termine di presentazione della dichiarazione di successione (12 mesi) decorre:

- dalla data, successiva a quella di apertura della successione, in cui hanno avuto notizia della loro nomina, per i rappresentanti legali degli eredi o dei legatari, per i curatori di eredità giacenti e per gli esecutori testamentari;
- dalla data di chiusura del fallimento, nel caso di fallimento del defunto in corso alla data di apertura della successione o di dichiarazione di fallimento del medesimo entro 6 mesi;
- dalla data di immissione nel possesso dei beni ovvero, se non vi è stata anteriore immissione nel possesso dei beni, dalla data in cui è divenuta eseguibile la sentenza dichiarativa della morte presunta, nel caso della dichiarazione di assenza o di morte presunta;
- dalla scadenza dei termini per la formazione dell'inventario, nel caso di accettazione con beneficio di inventario.

Competenza territoriale

L'ufficio competente a ricevere la dichiarazione è l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate nella cui circoscrizione era l'ultima residenza (domicilio fiscale) del defunto. Al momento della presentazione viene consegnata dall'ufficio una ricevuta. Se la dichiarazione è spedita per posta (tramite raccomandata), si considera presentata nel giorno in cui è stata spedita (fa fede il timbro postale apposto su di essa).

Possibilità di ravvedimento in caso di ritardo nei versamenti oppure in caso di errori nella dichiarazione

Fino alla scadenza del termine di 12 mesi la dichiarazione può essere modificata mediante la presentazione di dichiarazioni sostitutive. Quando, dopo la presentazione della dichiarazione di successione, sopravviene un evento che dà luogo a mutamento della devoluzione dell'eredità, occorre presentare una dichiarazione sostitutiva della precedente o una che provveda ad integrare l'originaria. Se la dichiarazione di successione e il relativo versamento delle imposte ipotecaria e catastale avvengono dopo il termine previsto di 12 mesi, occorre versare, oltre alle imposte autoliquidate, le sanzioni ridotte nella seguente misura:

- se il ritardo non è superiore a 30 giorni, 1/8 della sanzione minima (di 258 euro) più il 3,75% del totale delle imposte non versate;
- se il ritardo supera i 30 giorni ma la regolarizzazione avviene comunque entro un anno, 1/5 della sanzione minima (di 258 euro) e il 6% del totale delle imposte non versate.

Successione ereditaria delle partecipazioni

Per “partecipazione societaria” si intende l’investimento nel capitale di un’impresa.

Quando l'investimento è effettuato nel capitale di una società per azioni o in una società in accomandita per azioni, esiste un titolo rappresentativo della partecipazione, costituito dall'**azione**. Il trasferimento di quote e partecipazioni non è più soggetto ad imposta sulle successioni. Questo, per effetto della soppressione di tale imposta ad opera dell'art. 13 della legge n. 383 del 2001 (con decorrenza dalle successioni che sono state aperte dal 25 ottobre 2001).



Inoltre, se l'asse ereditario comprende esclusivamente quote e/o partecipazioni, non deve essere presentata la dichiarazione di successione, il cui obbligo permane, come già detto, nel solo caso di eredità comprensive di immobili o diritti reali immobiliari. Per quanto riguarda le imposte dirette, la tassazione avviene nel momento in cui l'erede cede, realizzando una plusvalenza, la partecipazione acquistata per successione. La plusvalenza si realizza quando la vendita del titolo è effettuata ad un prezzo superiore al suo costo. Per le partecipazioni sociali acquistate per successione (aperte dopo il 25 ottobre 2001) si assume come costo quello che all'epoca aveva sostenuto il *de cuius*. Pertanto, gli eredi ricevono in proprietà un titolo il cui costo è pari a quello che aveva in capo al *de cuius*. Tale costo sarà determinante nel momento in cui la partecipazione sarà ceduta a terzi. L'eventuale plusvalenza (o minusvalenza) sarà determinata dalla differenza positiva (negativa) tra il corrispettivo di vendita e il citato costo d'acquisto. La tassazione delle plusvalenze varia a seconda del tipo e precisamente:

- plusvalenze su partecipazioni non qualificate: si applica l'imposta sostitutiva del 12,5%;
- plusvalenze su partecipazioni qualificate: concorrono per il 40% del loro ammontare a formare il reddito imponibile e vanno pertanto indicate nella dichiarazione dei redditi come redditi diversi oltre ad essere soggette anche alle addizionali regionale e comunale Irpef (sino al 31 dicembre 2003 tali plusvalenze erano soggette all'imposta sostitutiva del 27%).

Il passaggio dell'azienda per causa di morte

Come per qualunque altro trasferimento di beni per successione, anche nel caso in cui l'imprenditore lasci in eredità la propria azienda, l'operazione è esente dal pagamento dell'imposta di successione. Dal punto di vista dell'imposizione diretta, invece, il trasferimento dell'impresa individuale ai propri familiari, avvenuto per causa di morte, è un'operazione fiscalmente neutra se si verificano determinate condizioni.

Più precisamente, non è soggetto a tassazione, non costituendo realizzo di plusvalenze, quando:

- gli eredi proseguono nell'attività di impresa;
- i valori contabili dei beni che compongono l'azienda caduta in successione restano invariati rispetto a quelli che avevano in capo all'imprenditore deceduto.

Detta regola è valida anche nel caso in cui, a seguito dello scioglimento della società esistente tra gli eredi, nei cinque anni successivi all'apertura della successione, la predetta azienda resti acquisita da uno solo di essi. In altre parole, nel caso in cui, a seguito della successione, sia stata costituita una società tra gli eredi, il suo scioglimento – entro cinque anni dalla morte dell'imprenditore – con il proseguimento dell'attività da parte di uno soltanto degli eredi (passaggio da società a ditta individuale) non genera reddito tassabile, a condizione che i beni trasferiti dalla società alla ditta individuale abbiano gli stessi valori contabili. L'assoggettamento a tassazione, che non avviene alla morte dell'imprenditore, viene quindi rinviato al momento dell'eventuale cessione dell'azienda da parte dell'erede o al momento della vendita delle quote sociali (qualora gli eredi abbiano dato vita a una società).

Le imposte sui redditi

A seguito di trasferimento per causa di morte di un'impresa individuale, gli eredi (o l'erede, nel caso di un unico beneficiario) possono manifestare la volontà di continuare l'attività esercitata dall'imprenditore deceduto. La prosecuzione dell'attività d'impresa può dar luogo alla nascita di:

- una comunione ereditaria, se gli eredi continuano l'attività allo scopo di conseguire un profitto;
- un'impresa individuale, se l'erede unico decide di dar seguito all'attività adottando tale struttura.

In questo caso, la prosecuzione comporta il conseguimento da parte dell'erede di un reddito d'impresa, tassato secondo le regole previste per tale forma reddituale. Ai fini delle imposte sui redditi, la comunione ereditaria è assimilabile:

- alla società in nome collettivo, se l'attività esercitata è di natura commerciale;
- alla società semplice se vi è esercizio di attività non commerciale.

Il reddito prodotto dalle società in nome collettivo si qualifica come "reddito d'impresa" ed è attribuito a ciascun socio ai fini della tassazione Irpef. Per le società semplici, la natura del reddito prodotto va stabilita, invece, in base al tipo di attività svolta (reddito fondiario, diverso, etc.); in nessun caso si potrà parlare di reddito d'impresa, in quanto l'attività svolta è di tipo non commerciale. Il reddito prodotto da una società semplice va ripartito tra i soci ai fini della tassazione Irpef.

Imposte indirette

Indipendentemente dal valore dell'asse ereditario e dai destinatari, l'imposta sulle successioni non è più dovuta. Permane l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione (vedi capitolo 2), entro 12 mesi dalla morte dell'imprenditore, qualora nell'attivo aziendale ci siano immobili o diritti reali immobiliari. Se l'azienda trasferita per causa di morte ha tra le attività beni immobili devono inoltre essere corrisposte le imposte ipotecaria e catastale, nella misura rispettivamente del 2% e 1% sul valore degli immobili stessi. Ai fini Iva, la prosecuzione dell'attività aziendale da parte degli eredi (o da parte dell'erede unico) genera i seguenti effetti:

- con riferimento alle operazioni compiute dall'imprenditore prima del decesso, i relativi obblighi (ad esempio, la fatturazione di prestazioni di servizi già riscosse dal *de cuius* o la fatturazione delle operazioni di vendita di beni già consegnati dall'imprenditore defunto all'acquirente) possono essere assolti dagli eredi entro sei mesi dal decesso; ciò vale anche nel caso in cui i termini entro i quali eseguire tali adempimenti sono scaduti da non oltre quattro mesi prima della data di morte dell'imprenditore;
- per le operazioni compiute direttamente dagli eredi si osservano i termini ordinari previsti dalla normativa sull'Iva.

Dichiarazioni fiscali

A seguito di decesso, l'obbligo di presentare le dichiarazioni fiscali relative alla posizione del contribuente deceduto ricade sugli eredi. Se ci sono più eredi, è sufficiente che tale obbligo venga assolto da uno di essi. L'erede che presenta la dichiarazione dei redditi per conto del contribuente deceduto deve compilare il Modello UNICO indicando i dati anagrafici ed i redditi del contribuente defunto a cui si riferisce la dichiarazione. Deve, inoltre, essere compilato il riquadro "Erede, curatore fallimentare o dell'eredità o altro dichiarante diverso dal contribuente" per indicare le generalità della persona che presenta la dichiarazione. Il dichiarante che prosegue, in qualità di erede, l'attività esercitata dal deceduto, può comprendere nella propria dichiarazione unificata oltre ai quadri per l'imposta sui redditi, l'IRAP, l'IVA e il Modello 770 Ordinario anche i quadri necessari all'esposizione dei dati relativi all'imposta sul valore aggiunto e quelli del Modello 770 Ordinario che si riferiscono al contribuente deceduto. Resta fermo l'obbligo di presentare un'autonoma dichiarazione ai soli fini dell'IRPEF e dell'IRAP del deceduto.

Termini di presentazione delle dichiarazioni dei contribuenti deceduti

Riguardo ai termini, vale la regola secondo cui tutti quelli pendenti alla data del decesso del contribuente, o che scadono entro 4 mesi da tale data, sono prorogati di 6 mesi. Ad esempio, il modello Unico, il cui termine di presentazione è il 31 luglio, può essere presentato dagli eredi dell'imprenditore deceduto successivamente al 31 marzo dell'anno di presentazione della dichiarazione (quindi nel corso dei 4 mesi che precedono la scadenza) entro il 31 gennaio dell'anno successivo. In materia di Iva, invece, in caso si scelga di presentare la dichiarazione Iva in forma autonoma, questa può essere presentata entro 6 mesi dalla data del decesso del contribuente, se questo avviene non oltre 4 mesi prima della scadenza prevista. Nel caso si scelga la presentazione della dichiarazione mediante il modello unificato, resta valido quanto detto a proposito della possibilità di presentare tale dichiarazione entro il 31 gennaio.

La comunicazione ai fini IVA

Entro 30 giorni dalla morte dell'imprenditore, gli eredi devono presentare, presso un qualsiasi ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate, la "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", barrando nel quadro E di tale comunicazione la casella che identifica il caso di "Successione ereditaria". Nel medesimo quadro occorrerà indicare il numero di partita Iva dell'imprenditore deceduto, che, con tale comunicazione, viene automaticamente cancellato. In particolare:

- nel caso di unico erede, occorrerà presentare il modello AA9/7 (dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva per le persone fisiche);
- se vi sono, invece, più eredi, occorrerà presentare il modello AA7/7 (dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva per i soggetti diversi dalle persone fisiche).

Cessione dell'attività di impresa ereditata

Se gli eredi non intendono proseguire l'attività dell'azienda pervenuta per successione, l'impresa è destinata ad essere ceduta, o affittata a terzi, ovvero chiusa. Per ciascuna di tali alternative sono previste specifiche regole di tassazione.

Imposte sui redditi

Nel caso di cessione dell'azienda ereditata, la plusvalenza percepita dall'erede che cede l'azienda pervenutagli per successione ad un prezzo superiore al suo costo (pari al valore fiscalmente riconosciuto dei beni costituenti l'azienda) è assoggettata a tassazione come reddito diverso. L'affitto d'azienda è tassato diversamente a seconda che l'erede conceda in affitto l'unica azienda o una delle diverse aziende che possiede. In particolare:

- nel caso di affitto dell'unica azienda, il canone percepito rappresenta un reddito diverso, da assoggettare ad Irpef (non ad Irap);
- se l'erede possiede altre aziende, il canone percepito per l'affitto dell'azienda ereditata rappresenta un ricavo nell'ambito dell'attività d'impresa, in quanto tale assoggettato alle ordinarie regole di tassazione previste per tale forma reddituale (soggezione a Irpef e Irap, in base al principio della competenza economica).



Imposte indirette

Per tali imposte valgono le stesse considerazioni esposte nel paragrafo dedicato al caso della prosecuzione dell'attività d'impresa. Ai fini Iva, le cessioni a terzi dei beni aziendali effettuate dagli eredi che intendono chiudere l'azienda sono assimilate a ordinarie operazioni di vendita effettuate nell'esercizio d'impresa, da assoggettare ad Iva secondo le regole ordinarie. Gli obblighi (fatturazione, registrazione, etc.) derivanti dalle operazioni effettuate dal defunto (cessioni di beni e prestazioni di servizi) possono essere assolti dagli eredi entro sei mesi dalla sua morte. Tale regola vale anche se i termini in questione sono scaduti da non oltre quattro mesi prima della data del decesso. L'operazione di affitto d'azienda è esclusa dal campo di applicazione dell'Iva (ed è soggetta all'imposta di registro, che si applica nella misura proporzionale del 3%), a meno che l'erede non abbia altre aziende, nel qual caso è soggetta ad Iva con l'aliquota del 20%.

Dichiarazioni fiscali dell'erede

L'erede che non prosegue l'attività del deceduto deve presentare un'autonoma dichiarazione unificata per conto di quest'ultimo, utilizzando i quadri dei redditi, dell'Iva, dell'Irap e del Modello 770 Ordinario

relativi al deceduto. Anche in questo caso è possibile avvalersi della proroga dei termini di presentazione delle dichiarazioni fiscali illustrata nella sezione dedicata alla presentazione delle dichiarazioni.

Le comunicazioni ai fini Iva

Entro 30 giorni dalla morte dell'imprenditore, gli eredi che non intendono dar seguito all'attività d'impresa devono presentare all'Agenzia delle Entrate, presso un qualsiasi ufficio locale, la "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", compilando nel modello AA9/7, il quadro D con l'indicazione del codice di carica 7, che identifica l'erede del contribuente deceduto; inoltre:

- se l'erede o gli eredi non cessano contestualmente l'attività ma procedono alla progressiva chiusura dell'azienda dovrà essere barrata nel quadro A la casella 2 "variazione dei dati";
- se l'erede comunica la cessazione dell'attività con conseguente chiusura della partita Iva del contribuente deceduto dovrà essere barrata nel quadro A la casella 3 "dichiarazione di cessazione attività".

In entrambi i casi sopra indicati va riportata la partita Iva del contribuente deceduto e come data di variazione o di cessazione quella del decesso.

Nel caso in cui gli eredi affittino l'azienda ereditata, occorrerà:

- entro 30 giorni dalla morte dell'imprenditore presentare la "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", compilando il quadro D con l'indicazione del codice di carica 7, e il quadro A barrando la casella 2 "variazione dei dati";
- entro 30 giorni dalla stipula del contratto di affitto, presentare la medesima "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", compilando il quadro E, Sezione terza e il quadro A barrando la casella 2 "variazione dei dati" con l'indicazione della data del contratto d'affitto come data di variazione.

Note

Agevolazioni prima casa

Le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa (168 euro ciascuna), indipendentemente dal valore lordo dell'immobile caduto in successione, se si tratta di una casa d'abitazione non di lusso e almeno uno degli eredi possiede i requisiti per usufruire dell'agevolazione "prima casa". Inoltre, nei casi di successione "mortis causa" l'agevolazione spetta non solo per l'acquisto della proprietà, ma più in

generale con riferimento a tutti gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione. In tal caso, è necessario attestare nella dichiarazione di successione l'esistenza delle condizioni che la legge richiede.

Requisiti richiesti per beneficiare delle agevolazioni "prima casa"

Le agevolazioni fiscali sono concesse se chi eredita l'immobile:

- non è titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile ereditato;
- non è titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

I due predetti requisiti devono sussistere entrambi. Inoltre, l'immobile deve trovarsi nel Comune in cui l'erede ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi (salvo alcuni casi particolari in cui tale requisito non è richiesto, come ad esempio per il personale delle forze di polizia o per i cittadini italiani emigrati all'estero).

Suggerimenti di lettura: [Rinuncia all'eredità, chiamato all'eredità e presentazione della dichiarazione di successione](#) [Morte di uno dei due soci di una SRL: la sorte delle quote](#) [Rinuncia all'eredità: il chiamato non risponde dei debiti tributari del de cuius?](#) [L'esenzione sulle partecipazioni: i casi della perdita dell'agevolazione](#)

A cura Dott. Massimo Tonci gennaio 2006