

# Successioni al buio senza valore catastale

## DICHIARAZIONI

Le istruzioni delle Entrate dimenticano il criterio di calcolo per gli immobili

Il valore di mercato serve solo per i terreni edificabili  
In crisi chi prova il fai-da-te

A cura di  
**Angelo Busani**

Ottantadue pagine divise in due "fascicoli" comprendenti oltre 40mila parole per leggere le quali occorrono senz'altro diverse ore: questi i "numeri" delle Istruzioni annesse alla «dichiarazione di successione», il modulo che occorre compilare per notificare all'agenzia delle Entrate il decesso di una persona e l'entità del suo patrimonio, in modo da permettere all'Agenzia stessa di liquidare l'imposta di successione.

### Il grande assente

Ebbene, nell'ambito di questo gigantesco apparato di nozioni da apprendere per compilare la dichiarazione di successione manca la cosa più importante: il metodo di calcolo del valore imponibile degli immobili di proprietà della persona defunta, basato sulla moltiplicazione del loro valore catastale. Anzi, ancor peggio: le Istruzioni indicano come base imponibile (sia per i terreni che per i fabbricati) il «valore venale in comune commercio (valore di mercato) alla data di apertura della successione» quando, invece, questa metodologia di determinazione della base imponibile è prescritta dalla legge solo per i terreni edificabili: per tutti gli altri immobili la base imponibile è rappresentata dalla

rendita catastale aggiornata con determinati coefficienti. Per il fatto che se l'eredità non comprende beni immobili e ha un valore imponibile non superiore a 100mila euro (devoluto al coniuge del de cuius o a suoi parenti in linea retta) la dichiarazione di successione non deve essere presentata, è scontato che in quasi tutte le dichiarazioni di successione debbano essere compilati il Quadro EB (destinato a ospitare la menzione degli immobili censiti al Catasto dei terreni) e il Quadro EC (destinato a ospitare gli immobili censiti al Catasto fabbricati).

Per ogni particella del Catasto terreni e per ogni subalterno (o, in mancanza, per ogni mappale) del Catasto fabbricati, occorre, dunque, riportare il valore catastale e cioè il reddito dominicale dei terreni e la rendita catastale dei fabbricati. Il valore catastale serve per determinare la base imponibile, cui applicare le aliquote dell'imposta di successione (a seconda dei casi: il 4, il 6 o l'8%) e delle imposte ipotecaria e catastale (rispettivamente, il 2 e l'1 per cento, a meno che si tratti della prima casa per taluno degli eredi o dei legatari, perché, in questa ipotesi, le imposte ipotecaria e catastale sono ridotte alla misura fissa di euro 200 cadauna).

### Dalla rendita al valore imponibile

Per i terreni occorre moltiplicare il reddito dominicale per 112,5: è questo il calcolo semplificato dell'operazione consistente nel moltiplicare il reddito dominicale per 75 e poi nell'aumentare il risultato ottenuto prima del 25% e poi ancora del 20 per cento.

Per i fabbricati occorre effettuare calcoli diversi a seconda della tipologia del fabbricato:

- per i fabbricati di categoria C/1 (i negozi) e del Gruppo E, si moltiplica

la rendita catastale per 42,84 (è questo il calcolo semplificato dell'operazione consistente nel moltiplicare la rendita catastale per 34 e inoltre nell'aumentare il risultato ottenuto prima del 5% e poi ancora del 20%);

- per i fabbricati di categoria A/10 (gli uffici) e del Gruppo D (i capannoni industriali), si moltiplica la rendita catastale per 63 (è la rendita catastale moltiplicata per 50 aumentando inoltre il risultato prima del 5 e poi del 20%);

- per le abitazioni che siano la "prima casa" di un erede o di un legatario, si moltiplica la rendita catastale per 115,5 (è la rendita catastale moltiplicata per 100 aumentando inoltre il risultato prima del 5 e poi del 10%);

- per ogni altro fabbricato (e quindi per tutte le abitazioni e tutti i fabbricati di categoria C diversi dai C/1, ma non per i fabbricati del Gruppo B, i quali hanno regole particolari) si moltiplica la rendita catastale per 126 (è la rendita catastale moltiplicata per 100 aumentando inoltre il risultato prima del 5 e poi del 20%).

Insomma, di tutto ciò le istruzioni alla dichiarazione di successione tacciono completamente, mettendo in crisi molti di coloro che in questo periodo (complice il maggior tempo disponibile per il fatto di dover stare in casa) hanno provato il "fai-da-te" con la dichiarazione di successione. Accorgendosi, tra l'altro, che le Istruzioni anche sotto altri aspetti non sono un fior fiore di limpidezza, vuoi perché sono spesso oscure, vuoi perché sono costellate da parecchie inefficienze: basti pensare al fatto che nel Quadro EB c'è un ampio paragrafo sull'agevolazione prima casa che è un'agevolazione ovviamente fuori luogo quando si tratta di ereditare un terreno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL PROBLEMA

# Rebus di leggi per individuare il moltiplicatore applicabile

In via prudenziale vale per il prelievo successorio il regime meno rischioso

La rivalutazione del reddito dominicale e della rendita catastale (si veda articolo in alto) è il frutto del sovrapporsi di diversi provvedimenti legislativi, la cui interpretazione è tutt'altro che agevole. Nell'articolo 34, comma 5, Dlgs 346/1990 (la norma che, nel testo unico dell'imposta di successione, disciplina la materia del valore imponibile degli immobili oggetto di trasmissione ereditaria) vi è il riferimento a coefficienti di rivalutazione resi obsoleti dalla riforma del Catasto disposta con i decreti ministeriali del 20 gennaio 1990 e del 27 settembre 1991. Pertanto, occorre, in effetti considerare:

- l'articolo 3, commi 48 e 51, legge 662/1996, secondo cui occorre rivalutare del 5 per cento la rendita catastale dei fabbricati e del 25% il reddito dominicale dei terreni;
- il Dm 14 dicembre 1991, secondo cui il prodotto ottenuto rivalutando il reddito dominicale o la rendita catastale deve essere poi moltiplicato per i seguenti coefficienti: 75, per i terreni; 34, per i fabbricati di cate-

goria "C/1" (e cioè i negozi) e quelli del gruppo "E"; 50, per i fabbricati di categoria "A/10" (gli uffici) e quelli del gruppo "D" (gli opifici); 100, per tutti gli altri fabbricati (diversi da quelli del gruppo B) e, quindi, in particolare, per le abitazioni.

Con l'articolo 2, comma 63, legge 350/2003 è stato poi disposto (ai «soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali»: la legge in effetti non menziona l'imposta di successione, che è rimasta soppressa tra il 2001 e il 2006) l'aumento dei moltiplicatori delle rendite catastali con una rivalutazione del 10 per cento.

Nell'articolo 1-bis, comma 7, dl 168/2004 (e sempre ai «soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale» e con riguardo ai soli immobili diversi da quelli acquistati con l'agevolazione prima casa) è stato infine disposto che la rivalutazione del 10% sancita dalla legge 350/2003 fosse elevata al 20 per cento.

In sostanza, attualmente il "valore catastale" si calcola, pertanto, come segue:

- si applica alle rendite catastali il coefficiente di rivalutazione (del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni);
- si moltiplica il prodotto così ottenuto con i coefficienti caso per caso

applicabili (34, 50, 75, 100);

- si rivaluta il risultato del 10 o del 20 per cento.

Ad esempio, prendendo a riferimento la rendita catastale di 1.000 euro relativa a un'abitazione, la rendita deve essere aggiornata del 5% [ $1.000 + (1.000/100 \times 5)$ ] e il risultato (1.050) deve essere, poi, moltiplicato per 100 ( $1.050 \times 100$ ); si ottiene il risultato di 105.000 che deve essere aumentato del 10% (= 115.500) se si tratta della "prima casa" o del 20% (= 126.000) in ogni altra ipotesi.

L'agenzia delle Entrate non ha mai chiarito se gli aumenti del 2003 e del 2004 si applichino anche all'imposta di successione: nella prassi si tende a effettuare il calcolo meno "rischioso" (se si dichiara un valore inferiore a quello catastale l'Agenzia può pretendere la tassazione sulla base del valore venale) però, a rigore, il testo normativo non contempla l'imposta di successione e, come noto, l'analogia in diritto tributario non dovrebbe essere ammessa.

In sostanza, non pare un'argomentazione granché brillante quella secondo cui le leggi del 2003 e del 2004 avrebbero senz'altro menzionato anche l'imposta di successione se essa non fosse stata soppressa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA