

Le risposte ai temi dei lettori. Se il «chiamato» non ha ancora accettato la gestione dell'imposta spetta al curatore

# Per l'Imu «eredità» immediata

## Al decesso del proprietario l'obbligo si trasmette subito ai destinatari del bene

Angelo Busani

Nel caso di decesso del proprietario di immobili nel 2013, dato che l'accettazione dell'eredità retroagisce al giorno di apertura della successione (articolo 459 del Codice civile), gli eredi acquisiscono la soggettività passiva ai fini dell'Imu dal giorno del decesso del contribuente, e ciò a prescindere dallo svolgimento di qualsiasi pratica successoria (come la presentazione della dichiarazione di successione occorrente ai fini del pagamento dell'imposta di successione).

Fino a che i chiamati non abbiano accettato l'eredità, il Comune può domandare la fissazione di un termine per l'accettazione (articolo 481 del Codice civile) e la nomina di un curatore dell'eredi-

tà giacente. Talvolta ci si trova in una situazione di incertezza sulla sorte dei beni ereditari, fase che si sviluppa fino al momento in cui un chiamato accetti l'eredità. Può accadere che non si riesca a stabilire chi sia in concreto colui che possa accettare, o che non si sappia se il chiamato sia una persona realmente esistente o ancora in vita al momento dell'apertura della successione; più semplicemente potrebbe anche accadere che il chiamato sia ben individuato, ma non sia nel possesso dei beni ereditari e si disinteressa della loro amministrazione e, più in generale, della loro sorte. In altre parole, con l'apertura della successione e finché il chiamato non accetti, i beni del defunto sono come "inatte-

sa" di un titolare.

Quando il chiamato non abbia ancora accettato e non sia nel possesso dei beni ereditari (dato che in questo caso la tutela del patrimonio ereditario deriva dal fatto che al chiamato sono concessi solo tre mesi per deliberare se accetta l'eredità), il Tribunale del circondario, su richiesta degli interessati (creditori del defunto, possibili chiamati ulteriori, eccetera) o anche d'ufficio, nomina dunque un curatore all'eredità, cioè un soggetto che amministrerà l'eredità in quel particolare periodo di tempo tra la morte del contribuente e l'accettazione del chiamato.

La principale funzione del curatore è quella di provvedere all'amministrazione del patrimo-

nio ereditario: oltre al compimento degli «atti urgenti» (cioè gli atti dal cui mancato immediato compimento conseguirebbe un inevitabile detrimento per l'eredità), ma egli deve provvedere anche alla gestione del patrimonio ereditario.

Ora, non essendo il curatore dell'eredità giacente citato tra i soggetti passivi dell'Imu (articolo 9, comma 1 del Dlgs 23/2011, applicabile all'Imu "sperimentale" in base all'articolo 13, commi 1 e 13 del Dl 201/2011), si potrebbe forse concludere che l'obbligo Imu resti in una sorta di "ibernazione" finché non vi sia l'accettazione dell'eredità giacente. Tuttavia, essendo la curatela dell'eredità giacente finalizzata ad amministrare l'eredità nel periodo che

precede l'accettazione, è più plausibile ritenere che il curatore dell'eredità giacente, tra i propri atti di amministrazione, debba assolvere anche l'obbligo Imu (per conto di chi accetterà l'eredità, e ciò sia con riferimento all'imposta dovuta dal defunto, sia con riferimento a quella dovuta dagli eredi), utilizzando le somme liquide presenti nell'eredità o procurandosele con le occorrenti alienazioni di cespiti ereditari: egli non è probabilmente un soggetto passivo dell'Imu, ma è una "specie" di rappresentante ex lege (in incertam personam) del soggetto passivo, che assolve l'Imu in nome e per conto del soggetto che, al fine, risulterà essere l'erede.

IL MIO GIORNALE



SUCCESSIONE  
Gli obblighi dei contribuenti

Il lettore Tommaso Pini si domanda che cosa succede ai fini Imu in caso di decesso del proprietario dell'immobile, se non è ancora stata effettuata alcuna pratica per la successione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Abitazione principale. La sospensione del versamento

## Niente rata se una stanza è in affitto



IL CASO RISOLTO  
Immobili a uso privato

Luca De Stefani

La proroga al 16 settembre del pagamento della prima rata dell'Imu 2013 vale anche per le abitazioni principali (residenza e dimora) parzialmente locata a terzi, in quanto la locazione di alcune stanze della "prima casa" non è una

causa ostativa all'applicazione dell'agevolazione.

Il decreto legge 21 maggio 2013, n. 54, ha previsto che entro il 31 agosto dovrà essere attuata la riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare: nel frattempo il versamento della prima rata dell'Imu per il 2013 è sospeso per l'abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Se la riforma non sarà adottata entro il 31 agosto, continuerà ad applicarsi la vigente disciplina sull'Imu e il termine di versamento della prima rata è fissato al 16 settembre 2013.

Ai fini Imu, l'abitazione principale è l'unità immobiliare dove il possessore risiede anagrafi-

camente e dimora. Quindi non è tale l'abitazione utilizzata interamente da terzi, indipendentemente dal fatto che siano parenti e/o che vi sia un regolare contratto di comodato (uso gratuito). Nulla vieta, però, che la locazione a terzi dell'abitazione principale sia parziale, cioè che riguardi solo alcune stanze, come nel caso sollecitato dal lettore L.D.C. In questi casi, si applicano tutte le agevolazioni previste per l'abitazione principale, compresa la sospensione del pagamento del 17 giugno 2013.

Ai fini Irpef, poi, va ricordato che l'Imu sostituisce l'imposta sui redditi per i fabbricati non locati: quindi per l'abitazione principale l'Irpef non si calcola, perché pagando l'Imu la relativa rendita non concorre a formare il reddito complessivo e non perché si applica la deduzione prevista dall'articolo 10, comma 3-bis del Tuir (peraltro non abrogato). Nei casi di abitazione principale parzialmente locata, si è di fronte a un immobile non locato per la parte adibita ad abitazione principale e locato per la rimanente parte, quindi, per il proprietario, l'immobile rappresenta la propria abitazione principale per l'intero anno, nonostante parte di essa sia concessa in locazione.

Secondo la circolare 18 maggio 2012, n. 3/DF, va applicata la sola Imu se l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% (non locazione) risulta maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato

IN EDICOLA



LE ISTRUZIONI PER L'ACCONTO

Alla cassa per l'acconto Imu entro il 17 giugno 2013. Nella «Guida pratica Imu 2013» l'occorrenza per non commettere errori ed evitare sanzioni. In edicola con il quotidiano a 9,90 euro in più

© RIPRODUZIONE RISERVATA

nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca). Invece, sono dovute sia l'Imu che l'Irpef se quest'ultimo importo è superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%.

La proroga del pagamento della prima rata dell'Imu si applica anche ai casi in cui i Comuni abbiano «assimilato» all'abitazione principale i fabbricati degli anziani ricoverati nelle case di riposo e dei residenti all'estero». Il chiarimento è arrivato dalla recente circolare 23 maggio 2013, n. 2/DF, paragrafo 2, dove è stato precisato che si applicano tutte le agevolazioni previste per l'abitazione principale (compresa la sospensione della prima rata), «sia nel caso in cui detta assimilazione venga disposta per l'anno 2013, sia in quello in cui la stessa è stata effettuata nel 2012 e non è stata modificata nel 2013».

NOTIZIE

In breve

ENTI LOCALI

«Bilanci dei Comuni da prorogare»

Rinvia al 30 settembre il termine per la chiusura dei preventivi 2013 degli enti locali. È la richiesta avanzata ieri dal presidente facente funzioni dell'Anci, il sindaco di Pavia, Alessandro Cattaneo, al ministro dell'Interno Alfano e al suo collega all'Economia, Saccomanni. A motivarla sono le tante incognite che gravano sui conti locali, dalle entrate Imu e Tares alla distribuzione dei tagli previsti dalla spending review.

PROFESSIONI

Sciopero avvocati: «Adesione al 90%»

È stata intorno al 90% la partecipazione allo sciopero indetto dagli avvocati contro il taglio dei tribunali minori e per la revisione dei parametri dei compensi forensi. A indicare il tasso di adesione è l'Organismo unitario dell'avvocatura. La protesta proseguirà oggi con una manifestazione a Roma a cui sono attesi mille avvocati.

PROFESSIONI TECNICHE  
Proposte di rilancio per i lavori pubblici

Le professioni dell'area tecnica (agrotecnici, architetti, pianificatori-paesaggisti-conservatori, dottori agronomi e forestali, geologi, geometri, ingegneri, periti agrari e industriali) avviano un tavolo congiunto per fare a Governo e Parlamento proposte concrete utili al rilancio dei lavori pubblici. Tra i problemi da affrontare quello dei vincoli dimensionali per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria (articolo 263 del regolamento del Codice dei Contratti), che di fatto escludono dagli appalti il 97,25% dei professionisti.

Controlli

## L'Inps lancia le verifiche su redditi e prestazioni

Arturo Rossi

Stanno per essere spediti da parte dell'Inps, i "bustoni" contenenti i modelli per le richieste di dichiarazione reddituale per i titolari di pensione legati al reddito e quelli relativi ai titolari di prestazioni assistenziali. Lo ha comunicato l'Istituto con il messaggio 8761 di ieri, sottolineando che la lettera di presentazione contiene anche una breve informativa sui servizi forniti dall'Istituto.

Il "bustone" conterrà, a seconda delle situazioni personali, una serie di documenti, tra cui il modello Red, funzionale alla residenza del pensionato memorizzata sulla pensione; esso viene inviato ai pensionati Inps ed ex Enpals e contiene la lettera di motivazione della richiesta, con l'indicazione dei soggetti tenuti alla dichiarazione e delle modalità di restituzione. Viene precisato che, se la dichiarazione reddituale viene integralmente resa sia dal pensionato sia dai suoi familiari con modelli 730/013 o Unico 2013, è possibile non compilare il modello Red. La dichiarazione deve essere resa entro il 31 luglio. Dal 2013, viene inviato il modello 503AUT a coloro i cui pensioni siano assoggettati alla trattenuta per lavoro autonomo. La dichiarazione riguarda i redditi consuntivi del 2012 e presuntivi del 2013, e dovrà essere resa entro il 30 settembre. Per le prestazioni assistenziali, viene chiesto ai titolari delle prestazioni d'invalidità civile la dichiarazione per attestare la permanenza dei requisiti di ricovero gratuito e della mancanza di attività lavorativa. Lo stesso requisito del ricovero è rilevante anche ai fini della misura dell'assegno sociale. Le dichiarazioni devono essere rese entro il 30 giugno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ADVANCE BOOKING PROGRAMMI E OFFERTE COMMERCIALI  
www.masternormetributi.formazione.ilssole24ore.com

Il Sole 24 ORE

24 ORE  
FORMAZIONE  
Professionisti



Dal Sole 24 ORE l'aggiornamento e la formazione continua per commercialisti e professionisti d'impresa.

# MASTER NORME E TRIBUTI

## 6 incontri da ottobre 2013 a maggio 2014

49 CREDITI FORMATIVI

In collaborazione con

NORME E TRIBUTI

Sistema Frizzera 24

ANCONA MESSINA  
BARI MILANO  
BOLOGNA NAPOLI  
BRESCIA PADOVA  
BUSTO ARSIZIO PESCARA  
CAGLIARI ROMA  
CATANIA TORINO  
CATANZARO TRENTO  
FIRENZE TREVISO  
FROSINONE UDINE  
GENOVA VERONA  
IMPERIA/SANREMO VICENZA  
LECCE



TUTTE LE NOVITÀ FISCALI E GLI APPROFONDIMENTI CON GLI ESPERTI DEL SOLE 24 ORE

MATTINO

OTTOBRE  
Le novità fiscali del mese e le scadenze del periodo  
L'ACCERTAMENTO PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

NOVEMBRE  
Le novità fiscali del mese e le scadenze del periodo  
ANTIRICICLAGGIO E RESPONSABILITÀ DEL PROFESSIONISTA

GENNAIO  
Le novità fiscali del mese e le scadenze del periodo  
LE NOVITÀ DELLA LEGGE DI STABILITÀ

FEBBRAIO  
Le novità e i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate dopo Telesfisco  
IVA: DICHIARAZIONE ANNUALE, NOVITÀ E OPERAZIONI CON L'ESTERO

MARZO  
Le novità fiscali del mese e le scadenze del periodo  
LA CHIUSURA DEL BILANCIO DI ESERCIZIO 2013 E L'IMPATTO SUL REDDITO D'IMPRESA

APRILE/MAGGIO  
Le novità fiscali del mese e le scadenze del periodo  
IL MODELLO UNICO 2013

POMERIGGIO

OTTOBRE  
IL NUOVO ACCERTAMENTO PER LE PERSONE FISICHE

NOVEMBRE  
IL CONTENZIOSO TRIBUTARIO E GLI ISTITUTI DEFLATTIVI

GENNAIO  
LA GESTIONE DELLA CRISI AZIENDALE

FEBBRAIO  
FISCALITÀ DI GRUPPO E INTERNAZIONALE

MARZO  
IL COLLEGIO SINDACALE E IL REVISORE LEGALE

APRILE/MAGGIO  
LA DICHIARAZIONE IRAP E PRINCIPALI DEDUZIONI

Servizio Clienti  
Tel. 02 5660.1887 - Fax 02 7004.8601  
info@formazione.ilssole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi  
Milano - via Monte Rosa, 91  
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c  
ORGANIZZAZIONE CON SISTEMA DI QUALITÀ CERTIFICATO ISO 9001:2008