

Successioni al buio senza valore catastale

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 11 MAGGIO 2020 | 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

LA REGOLA ORDINARIA	La regola ordinaria per determinare il valore dei beni immobili in successione ereditaria (per applicare le imposte di successione, ipotecaria e catastale) è quella secondo cui la rendita catastale o il reddito dominicale risultanti in Catasto devono essere moltiplicati per determinati coefficienti di aggiornamento.
L’ECCEZIONE	I terreni edificabili devono invece essere valutati secondo il loro valore venale. È sempre consigliabile pertanto, quando si compila una dichiarazione di successione, consultare il «certificato di destinazione urbanistica», il documento preposto a certificare l’effettiva destinazione di una data area.
L’IMPOSTA	L’imposta di successione è dovuta applicando al valore imponibile le aliquote del 4 (successione tra coniugi e parenti in linea retta), del 6 (tra fratelli) e dell’8% (tra estranei). Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura complessiva del 4% (oppure di 400 euro, se l’erede beneficia dell’agevolazione prima casa).