



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Che tasse pagare per vendere un bene ereditato?

Autore: Redazione | 08/06/2017



***Gli eredi vogliono vendere la quota di immobile ricevuto in eredità. Quale sarà l'imposta a carico dei venditori? Solo il costo della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità?***

La **vendita di un immobile di provenienza ereditaria** comporta, ove non effettuata precedentemente, la trascrizione dell'**accettazione tacita di eredità**. Ciò in quanto l'alienazione di un bene ereditario estrinseca, di per sé, la volontà di disporre di quel bene stesso e, dunque, la volontà di accettare l'eredità di cui il medesimo fa parte. Infatti, l'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede **[1]**.

Nel caso concreto, in occasione della **trascrizione della vendita** dovranno altresì essere compiute due trascrizioni di accettazione tacita di eredità: da un lato quella della prima successione a favore di figlia e nipoti e dall'altro quella della seconda successione che ha comportato la riunificazione delle quote di comproprietà in capo agli odierni venditori.

Quanto alle imposte che il notaio richiederà ai venditori per le suddette operazioni sui registri immobiliari, si deve dar conto di un orientamento dell'Agenzia delle Entrate che impone il pagamento dell'**imposta ipotecaria** (200 euro), dell'**imposta di bollo** (59 euro) e della **tassa ipotecaria** (35 euro) per ciascuna di tali formalità **[2]**.

Esiste, tuttavia, un diverso orientamento espresso da autorevole dottrina notarile **[3]** che, diversamente, ritiene la suddetta trascrizione assoggettata esclusivamente all'imposta ipotecaria di 50 euro, con esenzione perciò da imposta di bollo e da tassa ipotecaria.

Tale diversità di opinioni in campo è dovuta a una differente interpretazione della legge. In particolare, senza addentrarsi troppo in tecnicismi, l'Agenzia delle Entrate sostiene che l'accettazione tacita di eredità, poiché appunto presuppone la volontà di accettare, non possa ricondursi nel novero degli atti e formalità direttamente conseguenti agli atti traslativi onerosi di diritti reali immobiliari che, secondo la normativa fiscale **[4]**, sono esenti da imposta di bollo, da tributi speciali catastali e da tasse ipotecarie mentre sono soggetti a imposta ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

Per la summenzionata dottrina notarile, invece, tale ragionamento non tiene conto della necessaria distinzione tra accettazione tacita intesa quale espressione dell'implicita volontà di far propria l'eredità e trascrizione della stessa che invece consiste nella formalità pubblicitaria nei registri immobiliari. Non vi può essere

dubbio, infatti, che quest'ultima sia atto conseguente alla vendita del bene, tanto è vero che è proprio l'atto di compravendita che costituisce titolo per eseguire la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nei registri immobiliari.

Il consiglio che si può fornire dunque è di verificare assieme al notaio incaricato della compravendita quale possa essere il regime fiscale applicabile al caso concreto ossia quali imposte si dovranno versare per le formalità di trascrizione delle accettazioni tacite previste prima di procedere alla stipulazione.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Enrico Braiato***

### **Note**

**[1]** Art. 476 cod. civ. **[2]** Circ. Ag. Entr. n. 2 del 21.02.2014. **[3]** Cfr. G. Petrelli, *La trascrizione di accettazione tacita di eredità sconta solo l'imposta ipotecaria*, su *Il Quotidiano del Commercialista, Rassegna Stampa*, mercoledì 26 febbraio 2014. **[4]** Art. 10, co. 3, d.lgs. n. 23 del 14.03.2011.