



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Permuta di quote tra eredi

Autore: Redazione | 09/12/2017



È possibile la permuta delle quote ereditarie e qual è il trattamento fiscale?

Di sicuro la **permuta** delle quote ereditarie è una soluzione praticabile.

Chiaramente sarà necessario procedere attraverso la stipula di un singolo atto di permuta immobiliare a mezzo **rogito** notarile (la permuta è tra gli atti per i quali,

avendo ad oggetto beni immobili è obbligatorio procedere con atto scritto da trascriversi nei registri immobiliari).

Quindi, in primis, occorrerà valutare i costi degli onorari del **notaio**.

Si può anche ragionevolmente prevedere che nella permuta debba anche essere indicato un **conguaglio** a favore dell'altro soggetto **permutante** (il valore della cui quota risulta essere economicamente superiore).

Dal punto di vista fiscale, la tassazione dell'atto di permuta prevede quanto segue:

se si tratta di permuta di **immobili** tra privati senza agevolazioni prima casa per nessuno dei due permutanti:

1) per quello che riguarda l'imposta di registro la si dovrà calcolare su entrambe le quote immobiliari (9% su base imponibile costituita dal prezzo valore, cioè base imponibile costituita dal valore catastale ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per diversi coefficienti, ad esempio per 120 per i fabbricati diversi dalla prima casa) in modo da individuare quella più elevata tra le due e si dovrà poi pagare soltanto quella che risulti essere la più elevata fra le due (in ogni caso, l'imposta di registro dovrà essere versata nell'importo minimo pari ad euro 1.000,00);

2) le imposte ipotecarie e catastale, poi, saranno dovute nella misura di 50 euro ciascuna;

3) il conguaglio, se previsto, andrà dichiarato nell'atto di permuta ma non avrà rilevanza ai fini fiscali;

4) la tassazione su base del valore catastale (come sopra determinato al n. 1) è applicabile anche agli atti di permuta ed è utilizzabile anche per le pertinenze purché nell'atto di cessione (nel caso specifico, nell'atto di permuta) sia evidenziato il vincolo pertinenziale (non ci sono limiti né per il tipo di pertinenza né per il numero di pertinenze);

5) la tassazione su base del valore catastale è possibile a condizione che il contratto abbia ad oggetto immobili, e relative pertinenze, ad uso abitativo, l'atto si soggetto ad imposta di registro e non ad Iva e le parti siano privati non soggetti Iva, cioè persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale;

6) infine, si precisa che la nuova imposta di registro (a far tempo dal 2014) ha assorbito altre imposte minori non più dovute (come ad esempio l'imposta di bollo e le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali dovuti per le formalità della voltura e della trascrizione dell'atto nei registri immobiliari).

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***