



## **Casa in eredità: come pagare meno tasse**

**Autore :** Redazione

**Data:** 24/09/2018

*Imposta ipotecaria, catastale, di successione, Imu e Tasi: come ridurre il carico fiscale per l'immobile caduto in successione.*



Se hai ricevuto una casa in eredità e ne ha già un'altra è verosimile che ti stia ponendo dei problemi di carattere fiscale. Se già mantenere un immobile è una spesa gravosa, dinanzi a due proprietà il carico tributario diventa quasi insostenibile. Sappiamo che in Italia la ricchezza viene tassata in modo più che proporzionale, sicché a farne le spese non è solo chi lavora più degli altri, ma anche chi eredita un patrimonio messo in piedi, con tanti sacrifici, dai propri genitori. Insomma, sembra quasi che avere due case sia una punizione più che un modo per far muovere l'economia (con ristrutturazioni, affitti, compravendite, ecc.). Ebbene, chi riceve una **casa in eredità** e si chiede **come pagare meno tasse** ha diverse strade per attenuare la morsa dell'erario.

Di tanto ci occuperemo in questo articolo. Proveremo, nel dettaglio, a metterci nei panni del contribuente che eredita un immobile e distingueremo il caso di chi, prima della successione, non aveva altre proprietà da quello di chi, invece, era già intestatario di un'altra casa. Ci focalizzeremo su come pagare meno tasse al momento del rogito (quindi "una tantum") e annualmente quando a chiederle è invece il Comune. Ma procediamo con ordine.

## Casa in eredità: si può ottenere il bonus prima casa?

Il primo sconto fiscale da considerare quando si ottiene una casa in eredità è la possibilità di pagare l'**imposta ipotecaria** e **catastale** in misura fissa pari a 200 euro ciascuna (diversamente l'imposta ipotecaria sarebbe stata pari al 2% del valore dell'immobile mentre l'imposta catastale pari all'1% del valore dell'immobile).

Tale bonus (anche chiamato "**bonus prima casa**") può spetta infatti non solo a chi compra, ma anche a chi eredita la "prima casa" **[1]**. Affinché si possa parlare di "prima casa" sono necessarie le seguenti condizioni:

- l'erede non deve essere proprietario di **altro immobile già acquistato con il bonus prima casa** ovunque esso sia situato (quindi in qualsiasi Comune d'Italia): se però ne possiede uno può venderlo o donarlo, ma entro massimo un anno dall'apertura della successione. La vendita del precedente immobile acquistato con l'agevolazione prima casa è possibile solo se sono decorsi cinque anni dal rogito; diversamente si è costretti a restituire allo Stato la differenza delle imposte all'epoca risparmiate, oltre alle sanzioni;
- l'erede non deve essere proprietario di altro immobile all'interno dello stesso Comune ove è situata la casa ereditata.

Se quindi l'erede della casa non era in precedenza proprietario di alcun immobile ben può accettare l'eredità senza alcun problema, usufruendo dell'agevolazione prima



casa.

Se invece l'erede ha già intestata una casa o anche una quota di una casa deve così procedere:

- se l'immobile è stato acquistato prima di cinque anni, non può né venderlo né donarlo (le sanzioni sarebbero altrimenti eccessive. Per cui, in tale caso, non c'è modo di usufruire di nuovo del bonus prima casa e bisognerà pagare le normali imposte sulla successione;
- se l'immobile è stato acquistato da oltre cinque anni, esso può essere donato a un figlio o alla moglie (purché in separazione dei beni) oppure può essere venduto. In questo modo la successione si potrà effettuare con l'agevolazione sulla prima casa;
- se il contribuente possiede una casa (acquistata con o senza il bonus prima casa) nello stesso territorio del Comune ove si trova l'immobile ereditato può venderlo o donarlo oppure **trasformarlo in uso ufficio**.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito **[2]** che il coniuge che, per effetto di successione, è divenuto pieno proprietario di più immobili, siti nello stesso Comune, in precedenza posseduti in comproprietà con il coniuge deceduto, può fruire dell'agevolazione «prima casa» in relazione a uno di detti immobili. Non è di impedimento il fatto che, prima del decesso del coniuge, il contribuente possedesse detti immobili in comproprietà con il defunto, né la circostanza che, per effetto della successione, il contribuente divenga proprietario esclusivo degli immobili, in quanto la dichiarazione deve essere resa in relazione a immobili diversi da quelli che, proprio per effetto della successione, vengono acquistati.

## **Quando si paga l'imposta sulle successioni**

C'è poi da pagare l'**imposta sulle successioni**. Qui scampare al fisco è ancora più facile. L'imposta infatti scatta solo se l'immobile supera un determinato valore in relazione ai gradi di parentela. In particolare:

- se si tratta di una eredità del coniuge, di un genitore o di un figlio, si applica una aliquota del 4% sulla parte del valore dell'immobile che eccede 1 milione di euro (franchigia). Il che significa che su una casa che vale 999,99mila euro non si paga nulla mentre su una che ne vale 1.100.00 euro si paga il 4% di 100mila;
- se si tratta di una eredità da un fratello si applica una aliquota del 6% sulla parte del valore dell'immobile che eccede 100 mila euro;



- se si tratta di una eredità di altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al terzo grado si applica un'aliquota del 6%;
- in tutti gli altri casi l'aliquota è dell'8%.

Se a beneficiare del trasferimento è una persona portatrice di handicap grave l'imposta si applica sulla parte del valore della quota che supera 1.500.000 euro, a prescindere dal grado di parentela tra i soggetti coinvolti.

## **Casa in eredità: come pagare meno tasse sulla casa**

Dopo aver visto come pagare meno tasse (tassa ipotecaria e catastale) all'atto della successione grazie al bonus prima casa e come evitare il salasso dell'imposta sulla donazione grazie alle cosiddette franchigie, vediamo ora come evitare di pagare tasse al Comune. Ci riferiamo all'**Imu** e alla **Tasi**. Qui non rileva il fatto di avere altre case. Per non pagare le imposte è necessario che l'immobile ereditato diventi abitazione principale del contribuente e del suo nucleo familiare; il che significa spostarvi la **residenza** (con una dichiarazione all'anagrafe) e la propria **dimora** (ossia andandovi materialmente a vivere). Non basta solo la residenza se poi si vive da un'altra parte. Chiaramente però se si possiede un altro immobile, quest'ultimo diventerà "seconda casa" e le imposte si scontreranno su di esso.

### **Note:**

**[1]** L'art. 69, comma 3, della legge n. 342/2000, infatti, stabilisce che le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione.

**[2]** Ag. Entrate risoluzione n. 126/2017.

*Autore immagine: 123rf com*