



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Casa in eredità: cosa c'è da sapere

Autore: Redazione | 25/09/2019



Comproprietà, eredità e legato: tutte le norme in materia di successione legittima o con testamento.

Quasi sempre, in una successione, c'è un immobile. Il 70% circa degli italiani ha casa di proprietà, ragion per cui gli eredi sono chiamati a dividerne la proprietà secondo le regole stabilite dal codice o, in caso di testamento, secondo le ultime volontà del defunto. Quest'ultimo potrebbe decidere di assegnare l'immobile a uno

solo dei figli o in comproprietà tra gli stessi, rispettando sempre il diritto di abitazione dell'eventuale coniuge superstite (diritto che non può mai essere calpestato).

Le norme in materia sono numerose e, a volte, complesse. In questa breve guida passeremo in rassegna le questioni più importanti che si possono riscontrare. Ecco dunque **cosa c'è da sapere sulla casa in eredità**.

Dichiarazione di successione

Tutte le volte in cui l'eredità presenta un immobile è obbligatorio fare la **dichiarazione di successione entro un anno** dal decesso del proprietario. Ad essa deve seguire poi la **voltura**, ossia il passaggio di proprietà vero e proprio, con indicazione, nei registri immobiliari, degli estremi del nuovo (o dei nuovi) proprietari.

Casa in eredità e agevolazioni fiscali prima casa

L'erede della casa che non ha altre abitazioni di proprietà (anche per quote) nello stesso Comune ove è situato l'immobile ereditato e non ne abbia un altro acquistato con le agevolazioni fiscali sulla prima casa, può ottenere uno sconto sull'imposta di registro che, dal 9%, si riduce al 2%.

Casa in eredità con un coniuge superstite

Se il proprietario della casa ha lasciato in vita il coniuge, quest'ultimo vanta il [diritto di abitazione](#) vita natural durante, anche se il testamento dispone diversamente. Non si può infatti derogare a tale previsione normativa disposta proprio in favore del cosiddetto [coniuge superstite](#).

La presenza del diritto di abitazione implica che, se anche l'immobile diviene di proprietà di altri soggetti (ad esempio i figli), questi dovranno rispettare il diritto di abitazione del coniuge, potendo vantare solo la **nuda proprietà** sul bene. Il titolare del diritto di abitazione deve pagare le tasse (ad esempio l'Imu) e le spese condominiali ordinarie, nonché conservare l'immobile in buon stato di

manutenzione facendo fronte a tutte le riparazioni derivanti dal proprio uso.

Il diritto di abitazione non spetta al coniuge dopo la separazione.

Il diritto di abitazione non si estingue se il titolare non utilizza più l'abitazione per aver spostato la residenza in un'altra unità abitativa. Per l'estinzione del diritto di abitazione occorre una rinuncia espressa del diritto.

Casa in eredità senza testamento

Se non c'è un testamento, la casa viene **divisa per quote** tra tutti gli eredi indicati dal codice civile secondo le regole sulla successione per legge.

Ecco quali sono quote in caso di **successione per legge in assenza di testamento**.

Successione per legge in assenza di testamento		
In caso di	Eredi	Quota spettante
Coniuge (o convivente gay)	(in assenza di figli, e in assenza di fratelli e ascendenti del defunto): solo il Coniuge	Intera eredità
	Coniuge+ Figlio unico (anche se viventi fratelli e ascendenti del defunto)	1/2 eredità + diritto abitazione 1/2 eredità
	Coniuge+ 2 o più figli (anche se viventi fratelli e ascendenti del defunto)	1/3 eredità + dir. abitazione 2/3 in parti uguali
	Coniuge+ Ascendente/i del defunto (in assenza di figli e fratelli del defunto)	2/3 eredità + dir. abitazione 1/3 eredità in parti uguali
	Coniuge+ 1 o più fratelli del defunto (in assenza di figli e ascendenti del defunto)	2/3 eredità + dir. abitazione 1/3 eredità in parti uguali
	Coniuge+ Ascendente/i + 1 o più fratelli del defunto (in assenza di figli)	2/3 eredità + dir. abitazione 1/3 eredità (suddivisa in parti uguali)

Senza coniuge (o convivente gay)	1 o più figli (anche se viventi fratelli e ascendenti del defunto)	Intera eredità in parti uguali
	(in assenza di figli e fratelli del defunto): Ascendente/i del defunto	Intera eredità
	(in assenza di figli e ascendenti del defunto): 1 o più fratelli del defunto	Intera eredità in parti uguali
	(in assenza di figli): Ascendente/i+ 1 o più fratelli del defunto	1/2 eredità 1/2 eredità in parti uguali
	In assenza di figli, genitori, fratelli/sorelle o loro discendenti: ascendenti paterni e ascendenti materni	1/2 + 1/2
	Parenti purché entro il 6° grado (in assenza di figli, ascendenti e fratelli del defunto)	Intera eredità in parti uguali ai parenti di grado più prossimo

Si forma, in presenza di più eredi, una **comunione ereditaria**, che permane fin quando gli eredi non si mettono d'accordo sulle sorti dell'immobile.

Dopo la voltura, la casa passa in **comproprietà** tra gli eredi che hanno accettato l'eredità. Ciascuno di questi può usare l'intero immobile, rispettando però il pari diritto degli altri. Non c'è quindi una divisione in natura del bene anche se ciò dovesse essere possibile sulla base della struttura del bene.

Le sorti della casa in comproprietà tra gli eredi dipendono dalla volontà degli eredi stessi. Questi infatti potranno:

- decidere di **vendere l'immobile**, dividendo poi il ricavato;
- **assegnare l'intero immobile in proprietà a uno degli eredi** che ne faccia richiesta; questi dovrà liquidare agli altri il corrispondente valore di mercato delle rispettive quote pagando in denaro;
- **dividere l'immobile**, laddove strutturalmente possibile, tra i vari eredi (si pensi a una villetta bifamiliare o a una casa di più piani).

Se gli eredi non trovano un accordo (si pensi al caso di un erede che voglia vendere la proprietà per non sostenere i costi che essa implica mentre gli altri preferiscono mantenerla), ciascuno di questi può **rivolgersi al tribunale** per la

divisione giudiziale della proprietà. Il giudice, in assenza di accordo tra gli eredi, se non è possibile la divisione in natura, vende l'immobile all'asta giudiziaria e assegna il ricavato ai vari comproprietari.

Casa in eredità con testamento

In caso di testamento, il defunto potrebbe assegnare la **casa a un solo erede**, rispettando però le quote di legittima degli altri eredi. Se così non dovesse essere questi ultimi potrebbero agire con l'**azione di lesione della legittima** entro 10 anni dal decesso. Ecco quali sono le **quote della cosiddetta successione necessaria**.

Se c'è:	Legittimari	Quota riservata dalla legge ai legittimari	Residua quota del testamento liberamente disponibile
Coniuge (o compagno gay da unione civile)	Se non ci sono figli	$\frac{1}{2}$ di eredità + il diritto di abitazione sulla casa coniugale	$\frac{1}{2}$ di eredità
	Se oltre al coniuge c'è un figlio unico (anche se i genitori del defunto sono ancora in vita)	- al coniuge va $\frac{1}{3}$ dell'eredità + il diritto di abitazione sulla casa - al figlio unico va $\frac{1}{3}$ dell'eredità	$\frac{1}{3}$ dell'eredità
	Se oltre al coniuge ci sono 2 o più figli (anche se i genitori del defunto sono ancora in vita)	- al coniuge va $\frac{1}{4}$ dell'eredità + il diritto di abitazione sulla casa - $\frac{1}{2}$ dell'eredità va diviso tra i figli in parti uguali	$\frac{1}{4}$ dell'eredità

	Se, oltre al coniuge, c'è uno o entrambi i genitori o, in loro mancanza, altri ascendenti (mancano però i figli)	- al coniuge va $\frac{1}{2}$ dell'eredità + il diritto di abitazione sulla casa - ai genitori o altri ascendenti va $\frac{1}{4}$ dell'eredità	$\frac{1}{4}$ dell'eredità
Se manca il Coniuge (o compagno gay da unione civile)	Se c'è un solo figlio unico (anche se vivono i genitori del defunto)	Al figlio unico va $\frac{1}{2}$ dell'eredità	$\frac{1}{2}$ dell'eredità
	Se ci sono 2 o più figli (anche se vivono ancora i genitori del defunto)	Ai figli vanno i $\frac{2}{3}$ dell'eredità divisi per parti uguali	$\frac{1}{3}$ dell'eredità
	Se ci sono solo i genitori (o, in loro mancanza, altri ascendenti) del defunto, ma non ci sono figli	Ai genitori (o altri ascendenti) va $\frac{1}{3}$ dell'eredità	$\frac{2}{3}$ dell'eredità
	Se non ci sono né figli, né genitori o altri ascendenti	Si può liberamente disporre dell'intera eredità	

Casa a un solo erede: è eredità o legato?

Quando il testatore decide di assegnare un bene a un soggetto specifico si parla di **legato** e non più di eredità. Se il beneficiario del lasciato (cosiddetto **legatario**) è anche uno degli eredi legittimi, il legato si considera in conto della legittima stessa: egli quindi non potrà chiedere altro se la sua quota è stata così rispettata.

Il legato si acquista automaticamente senza bisogno di accettazione, salva la facoltà di rinunciare. Il legatario ha la facoltà di rinunciare al legato. Se il legato ha ad oggetto beni immobili, la rinuncia deve essere fatta in forma scritta a pena di nullità.

Va **considerato erede e non legatario** chi riceve un immobile determinato se il defunto glielo ha assegnato come quota di patrimonio. Gli altri eredi quindi non possono rivendicare la comproprietà sul bene. Spetta al giudice, in questi casi,

valutare l'effettiva volontà del testatore considerando il senso e il significato delle parole riportate nel testamento. Lo chiarito la Cassazione con una recente ordinanza **[1]**.

Note

[1] Cass. ord. n. 23563/19 del 23.09.2019.