**25 Agosto 2014**

**Imposta di donazione e di successione: la guida dell’Agenzia**

La guida sull’imposta di successione e di donazione pubblicata dell’Agenzia delle Entrate sull’apposita piattaforma “Agenzia informa” si compone di due parti: la prima riguardante **l’imposta di successione** e la seconda concernente**l’imposta di donazione.**

Vengono riepilogate innanzitutto le modalità per la determinazione della base imponibile.
Per gli immobili di proprietà la base imponibile per il calcolo dell’imposta è costituita dalla loro rendita catastale (rivalutata del 5%) moltiplicata per uno dei seguenti coefficienti:
- 110, per la prima casa
- 120, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (esclusi quelli delle categorie A/10 e C/1);
- 140, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
- 60, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 40,8, per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.
Per i terreni non edificabili il valore imponibile si determina, invece, moltiplicando per 90 il reddito dominicale già rivalutato del 25%.

Le aliquote da utilizzare per determinare l’imposta variano in funzione del rapporto di parentela intercorrente tra il donante e il beneficiario:
- 4%, per il coniuge e i parenti in linea retta, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun beneficiario, 1.000.000 di euro;
- 6%, per fratelli e sorelle, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun beneficiario, 100.000 euro;
- 6%, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al terzo grado;
- 8%, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per le altre persone.

Se a beneficiare del trasferimento è una persona portatrice di handicap grave, riconosciuto tale ai sensi della legge n. 104/1992, l’imposta si applica sulla parte del valore della quota che supera 1.500.000 euro.

Sia sulle successioni che sulle donazioni di un bene immobile o di un diritto reale immobiliare sono dovute, inoltre, **l’imposta ipotecaria**, nella misura del **2%** del valore dell’immobile e **l’imposta catastale**, nella misura dell’1% del valore dell’immobile, ad eccezione della donazione e successione di “prima casa” per la quale si applicano ipocatastali fisse nella misura di euro 200 dal 1° Gennaio 2014 (168 euro fino al 31.12.2013).

Per il versamento va utilizzato il modello F23, nel quale vanno indicati i codici tributo **649T** per l’imposta ipotecaria, **737T** per l’imposta catastale.

Entro un anno dall’apertura della successione, che coincide, generalmente, con la data del decesso del contribuente, deve essere presentata la dichiarazione di successione. Alla dichiarazione non occorre più allegare gli estratti catastali degli immobili caduti in successione (**risoluzione n. 11/E del 13 Febbraio 2013)**.

**Le imposte ipotecaria e catastale devono essere pagate prima della presentazione della dichiarazione di successione.**

Sono obbligati a presentare la dichiarazione di successione:
- i chiamati all’eredità e i legatari, o i loro rappresentanti legali;
- gli immessi nel possesso dei beni, in caso di assenza o di dichiarazione di morte presunta;
- gli amministratori dell’eredità;
- i curatori delle eredità giacenti;
- gli esecutori testamentari;
- i trustee.

Entro trenta giorni dalla presentazione della dichiarazione di successione, è necessario presentare la richiesta di voltura degli immobili agli uffici dell’Agenzia – Territorio.

Per quanto riguarda**l’imposta di donazione**, è stato chiarito che ’agevolazione “prima casa” fruita per l’acquisto di immobili a titolo di donazione non preclude la possibilità di chiedere nuovamente il regime di esenzione in caso di successivo, eventuale acquisto a titolo oneroso di altro immobile (soggetto ad imposta di registro). Al contrario, l’agevolazione prima casa fruita per l’acquisto di immobili per donazione preclude ulteriori acquisti agevolati a titolo gratuito, salvo che tali acquisti abbiano per oggetto quote dello stesso immobile.

Viene sottolineato infine che con la con la**circolare n. 44/E del 7 ottobre 2011**, l’Agenzia delle Entrate ha precisato che per la registrazione di un atto di donazione, se di valore inferiore ai limiti stabiliti per le franchigie, non è dovuta imposta di registro.