

Le proprietà in comune

I CASI

L'obbligo di pagamento scatta quando l'erede accetta il bene

Nel caso di più persone l'esenzione vale per chi abita la casa con la famiglia

PAGINA A CURA DI
Luigi Lovecchio

Il trattamento degli immobili pervenuti in eredità non trova alcuna autonoma regolamentazione nella disciplina Imu/Tasi. Ne consegue che, allo scopo, occorre partire dalle regole ordinarie del Codice civile.

I meccanismi

Il trasferimento dei diritti reali pervenuti per successione opera, in via retroattiva, dalla data di apertura della successione. A tale fine, non rileva in alcun modo la presentazione della denuncia di successione. Si faccia il caso, ad esempio, di un decesso intervenuto in data 5 febbraio 2016. L'accettazione da parte dell'erede è avvenuta alla fine di maggio 2016 e la denuncia di successione verrà presentata alla fine di ottobre di quest'anno. Ai fini Imu/Tasi, l'immobile si considera nella titolarità dell'erede sin dal 5 febbraio 2016.

In linea di principio, il chiamato all'eredità, sino a quando non la accetta, non è tenuto a pagare i tributi sugli immobili. Occorre tuttavia ricordare che se il chiamato era in possesso dei beni ereditati, ad esempio perché conviveva con il *de cuius* nell'immobile caduto in successione, decorsi tre mesi dal decesso senza che si sia provveduto a effettuare l'accettazione con beneficio di inventario, lo stesso si considera erede puro e semplice.

Con l'apertura della successione in presenza di una pluralità di eredi, si configura di regola una comunione ereditaria sulla totalità dei beni ereditari. Questo comporta che tutti i successori sono proprietari, *pro quota* e *pro indiviso*, dell'intero compendio immobiliare e ciò può determinare degli inconvenienti ai fini dell'applicazione dei tributi comunali. Si pensi al caso in cui pervengano per eredità tre immobili a tre fratelli, ciascuno utilizzato come abitazione principale dai singoli eredi. In tale eventualità, l'esenzione Imu/Tasi valevole per

l'abitazione principale troverà applicazione unicamente sulla porzione di proprietà del fratello che vive nell'immobile con la sua famiglia. La restante quota di proprietà sarà invece regolarmente soggetta a imposta.

Per ovviare a tale situazione, occorre procedere alla divisione dell'eredità. Se, tornando all'esempio, all'esito della divisione ciascun fratello risulterà assegnatario e unico proprietario dell'immobile in cui risiede, l'esenzione risulterà applicabile a tutti e tre i fabbricati. La divisione, se effettuata senza corresponsione di

conguagli di sorta, ha effetti retroattivi. Si è tuttavia dell'avviso che tale retroattività trovi un limite nel principio dell'autonomia dell'obbligazione tributaria per ogni anno solare. Questo comporta che, se la divisione viene effettuata a distanza di anni dall'apertura della successione, essa non può rimettere in discussione l'imposta pagata per i precedenti periodi d'imposta.

Eredità giacente

Nella disciplina di legge non vi è alcuna previsione che riguardi l'eredità giacente. Potrebbe quindi ritenersi che il curatore di tale procedura sia esonerato da obblighi ai fini dei tributi comunali. Si ritiene tuttavia preferibile considerare incluso negli obblighi attinenti l'amministrazione dei beni giacenti, anche quello di versare i tributi comunali alle scadenze di legge.

Nulla è inoltre disposto in ordine ai termini di versamento dei tributi, in presenza di successione ereditaria. Si ritiene però che i Comuni possano disporre in regolamento un adeguato differimento delle scadenze, in considerazione del fatto che nell'Imu l'unica quota statale rimasta sia quella sui fabbricati D, mentre la Tasi ne è del tutto priva. Ne consegue che si tratta di tributi interamente comunali, in ordine ai quali può trovare applicazione il potere previsto nell'articolo 52 del Dlgs 446/1997.

Un caso particolare si verifica quando cade in successione la casa che costituiva la dimora familiare. In tal caso sorge il diritto di abitazione del coniuge superstite (articolo 540 del Codice civile). Ne consegue che questi sarà l'unico soggetto passivo e che pertanto l'immobile risulterà del tutto esente, in presenza dei requisiti dell'abitazione principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le regole dell'eredità



- L'acquisto dell'eredità decorre sempre dalla data del decesso, a prescindere dalla data dell'accettazione, o dalla data di presentazione della denuncia di successione
- In presenza di pluralità di eredi, di regola, si forma la comunione ereditaria, che comporta la titolarità pro-quota e pro indiviso dell'intero compendio immobiliare
- Lo scioglimento della comunione avviene con la divisione che ha di regola effetti retroattivi, sin dalla data di apertura della successione
- In caso di eredità giacente, pur in assenza di previsione espressa, si ritiene preferibile che il curatore provveda a pagare i tributi sugli immobili ereditari, per conto dei futuri eredi
- Se cade in successione la dimora familiare, su di essa sorge il diritto di abitazione del coniuge superstite, che diventa pertanto l'unico soggetto passivo. In presenza dei requisiti di legge, dunque, l'immobile sarà totalmente esente da imposte, in qualità di abitazione principale del coniuge superstite