

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
Sezione Piemonte e Valle d'Aosta

Notaio Giovanni Giunipero di Corteranzo,
Studio PTG Notai

- Il trasferimento delle dimore storiche per successione e donazione: aspetti fiscali*
- Il passaggio generazionale delle dimore storiche: un quadro delle varie possibilità*

30 Marzo 2019
Fondazione Accorsi Ometto
Via Po 55 - Torino

IL TRASFERIMENTO DELLE DIMORE STORICHE PER SUCCESSIONE E DONAZIONE: ASPETTI FISCALI.

IL PASSAGGIO GENERAZIONALE DELLE DIMORE STORICHE: UN QUADRO DELLE VARIE POSSIBILITA'

30 MARZO 2019

Avv. Giovanni Vittorio Giunipero di Corteranzo – Notaio in Torino
30 marzo 2019



**PENE VIDARI - TARDIVO
GIUNIPERO DI CORTERANZO**

G. MORONE ASSOCIATI

IL TRASFERIMENTO DELLE DIMORE STORICHE PER SUCCESSIONE E DONAZIONE: ASPETTI FISCALI.

Avv. Giovanni Vittorio Giunipero di Corteranzo – Notaio in Torino
30 marzo 2019



PENE VIDARI - TARDIVO
GIUNIPERO DI CORTERANZO

G. MORONE ASSOCIATI

IMPOSTA DI SUCCESSIONE

Art. 12 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346

Articolo 12

1. Non concorrono a formare l'attivo ereditario:

g) i beni culturali di cui all'art. 13, alle condizioni ivi stabilite;

Art. 12 e 13 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.346

Dalla lettura dell'articolo in esame si evince che l'imposta di successione **non colpisce i beni sottoposti a vincolo storico artistico** da parte del Ministero dei Beni e delle Attività culturali (deve comunque trattarsi di vincolo diretto sull'immobile)

Tale agevolazione si ottiene **anche se non vi sono vincoli di parentela** fra il defunto e il beneficiario della successione.

Gli immobili vincolati rimangono comunque assoggettati alle imposte ipotecarie e catastali nella misura dell'**1%** e del **2%** da calcolare sulla tariffa d'estimo ordinaria oppure potranno, se esistono i requisiti, usufruire delle agevolazioni prima casa.

Art. 13 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.346

Articolo 13

1. I beni culturali di cui agli articoli 1, 2 e 5 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e all'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, sono esclusi dall'attivo ereditario se sono stati sottoposti al vincolo ivi previsto anteriormente all'apertura della successione e sono stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione.

2. L'erede o legatario deve presentare l'inventario dei beni di cui al comma 1 che ritiene non debbano essere compresi nell'attivo ereditario, con la descrizione particolareggiata degli stessi e con ogni notizia idonea alla loro identificazione, al competente organo periferico del Ministero per i beni culturali e ambientali, il quale attesta per ogni singolo bene l'esistenza del vincolo e l'assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione. L'attestazione deve essere presentata all'ufficio del registro in allegato alla dichiarazione della successione o, se non vi sono altri beni ereditari, nel termine stabilito per questa.

Art. 13 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.346

Articolo 13

3. Contro il rifiuto dell'attestazione è ammesso ricorso gerarchico al Ministro, il quale decide sentito il Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali; la decisione di accoglimento del ricorso deve essere presentata in copia, entro trenta giorni dalla sua comunicazione, all'ufficio del registro competente, che provvede al rimborso dell'eventuale maggiore imposta pagata.

4. L'alienazione in tutto o in parte dei beni di cui al comma 1 prima che sia decorso un quinquennio dall'apertura della successione, la loro tentata esportazione non autorizzata, il mutamento di destinazione degli immobili non autorizzato e il mancato assolvimento degli obblighi prescritti per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato determinano l'inclusione dei beni nell'attivo ereditario. L'amministrazione dei beni culturali e ambientali ne dà immediata comunicazione all'ufficio del registro competente; dalla data di ricevimento della comunicazione inizia a decorrere il termine di cui all'art. 27, comma 3 o comma 4.

Art. 12 e 13 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.346

Articolo 13

Per ottenere l'esclusione occorre ottemperare agli obblighi previsti dall'**art. 13 D.L. 346/90**, si tratta quindi di **presentare l'inventario dei beni in oggetto al competente organo periferico del Ministero dei Beni e delle Attività culturali, che deve attestare, per ogni singolo bene l'esistenza del vincolo e l'assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione.**

In seguito, l'attestazione deve essere presentata all'ufficio del registro , in allegato alla dichiarazione di successione (una recente sentenza della Cassazione ha ammesso che la certificazione presentata in ritardo assolve comunque all'obbligo previsto).

L'erede che usufruisca della agevolazione rimane obbligato a non vendere il bene stesso prima che sia decorso un quinquennio dall'apertura della successione altrimenti dovrà versare l'imposta originaria dovuta

Art. 25 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.346

Riduzione dell'imposta

1. Se la successione è aperta entro cinque anni da altra successione o da una donazione avente per oggetto gli stessi beni e diritti, l'imposta è ridotta di un importo inversamente proporzionale al tempo trascorso, in ragione di un decimo per ogni anno o frazione di anno; se nella successione non sono compresi tutti i beni e i diritti oggetto della precedente successione o donazione o sono compresi anche altri beni o diritti, la riduzione si applica sulla quota di imposta proporzionale al valore dei beni e dei diritti compresi in entrambe.

Art. 25 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.346

Riduzione dell'imposta

2. Se nell'attivo ereditario sono compresi beni immobili culturali di cui all'art. 13, non sottoposti anteriormente all'apertura della successione al vincolo previsto nell'art. 2 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, l'imposta dovuta dall'erede o legatario al quale sono devoluti è ridotta dell'importo proporzionalmente corrispondente al cinquanta per cento del loro valore.

L'erede o legatario deve presentare l'inventario dei beni per i quali ritiene spettante la riduzione, con la descrizione particolareggiata degli stessi e con ogni notizia idonea alla loro identificazione, al competente organo periferico del Ministero per i beni culturali e ambientali, il quale attesta per ogni singolo bene l'esistenza delle caratteristiche di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089; l'attestazione deve essere allegata alla dichiarazione della successione.

Art. 25 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.346

Riduzione dell'imposta

L'accertamento positivo delle caratteristiche di cui alla predetta legge comporta la sottoposizione dell'immobile al vincolo ivi previsto. Si applicano le disposizioni dell'art. 13, commi 3, 4 e 5.

IMPOSTA DI DONAZIONE

Art. 56 e 59 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.346

Articolo 56

4. Il valore dei beni e dei diritti donati è determinato a norma degli articoli da 14 a 19 e dell'articolo 34, commi 3, 4 e 5.

5. Si applicano le **riduzioni previste nell'art. 25**, salvo quanto stabilito nell'art. 13, commi 3, 4 e 5, e nell'art. 51, comma 2, e si detrae l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili liquidata a seguito di donazione, per ciascun immobile donato, fino a concorrenza della parte dell'imposta proporzionale al valore dell'immobile stesso. E' inoltre detratta, se alla richiesta di registrazione dell'atto di donazione è allegata la fattura, l'imposta sul valore aggiunto afferente la cessione.

IL PASSAGGIO GENERAZIONALE DELLE DIMORE STORICHE: UN QUADRO DELLE VARIE POSSIBILITA'

Avv. Giovanni Vittorio Giunipero di Corteranzo – notaio in Torino
30 marzo 2019



PENE VIDARI - TARDIVO
GIUNIPERO DI CORTERANZO

G. MORONE ASSOCIATI

PREMESSA

La pianificazione della successione consente di evitare che sia la legge a regolare la devoluzione dell'eredità per quote indivise. In base alla legge, infatti, ogni bene compreso nell'eredità diventa di proprietà di ciascuno degli eredi: sarà poi onere (e diritto) degli eredi procedere alla **divisione**, accordandosi su come spartirsi i beni dell'eredità in proporzione alle loro quote di diritto.

Con la Pianificare della successione, quindi, si evitare il formarsi di una **comunione ereditaria**.

L'instaurarsi di una comunione su un bene comporta, infatti, che l'amministrazione del bene comune spetti a tutti i comproprietari (art. 1105 c.c.); che ciascuno di essi possa servirsi e godere del bene (art. 1102 c.c.); che insomma, in mancanza di accordo e di armonia tra i comproprietari, il bene venga a trovarsi in una situazione di stallo.

PREMESSA

È dunque importante, specialmente per quanto riguarda i beni produttivi, o i beni che hanno bisogno di un'amministrazione fattiva ed efficiente (e gli immobili storici ricadono sia nell'una che nell'altra categoria), evitare, per quanto possibile, il **frazionamento** della titolarità.

Il maggiore dei problemi che si incontrano nel procedere in questa direzione è rappresentato dalla disciplina della **successione necessaria**, infatti chi non ha eredi legittimari ha ampio spazio di manovra nella regolamentazione della propria successione rispetto a chi ne ha.

La criticità di questo scenario sono acuite dal fatto che, quando nel patrimonio di una persona c'è un bene di grande valore, che quasi esaurisce il valore dell'intero patrimonio (è facile che ciò si verifichi quando si tratta, per es., di un immobile storico), diventa quasi inevitabile – in presenza di più legittimari – che la titolarità di questo bene venga **frazionata**: che più legittimari finiscano con l'essere destinatari dello stesso bene in quote indivise. Con tutto ciò che ne consegue in termini di godimento congiunto e – soprattutto – di amministrazione congiunta.

POSSIBILI RIMEDI

Vi sono strumenti che consentono di **attenuare gli inconvenienti** derivanti dal frazionamento della proprietà.

1) conferimento dell'immobile storico in una **società**, le cui quote saranno sì divise tra i legittimari, ma la cui **amministrazione** spetterà soltanto ad uno o ad alcuni di essi.

Questo risultato può essere garantito per mezzo di un'attenta costruzione dell'assetto societario, cioè attraverso precise regole statutarie. In ogni caso, non sarà possibile evitare la comproprietà, da parte di tutti i legittimari, della società che detiene l'immobile;

2) costituzione di un **Trust** con contestuale trasferimento dell'immobile a un trustee incaricato di gestirlo in via esclusiva, ma **a beneficio di tutti i legittimari**, i quali godranno delle rendite;

3) imprimere all'immobile un **vincolo di destinazione** – per es. la conservazione del bene stesso nella sua integrità e la sua gestione a favore di tutti i legittimari – e nominare un soggetto **attuatore del vincolo**, cioè un amministratore, che avrà il potere esclusivo di amministrare il bene.