



Successione apertasi prima del 1° gennaio 1992. Rendite catastali da utilizzarsi. Il calcolo del valore fiscale dell'immobile, a partire dalla rendita catastale, fornisce un risultato sproporzionato, come mai?

Il valore dei beni da indicare nella dichiarazione di successione è quello alla data di apertura della successione stessa (ossia alla data di morte).

A partire dal 1° gennaio 1992 sono infatti entrate in vigore le nuove rendite catastali (art. 4, comma 4, Legge 29 dicembre 1990, n. 405), derivanti dalla revisione degli estimi disposta con Decreto del Ministero delle Finanze 20 gennaio 1990.

Le rendite sono passate da valori dell'ordine delle mille lire a valori di centinaia di migliaia di lire. In tale occasione, però, sono stati anche "azzerati" i coefficienti di rivalutazione della rendita che erano arrivati a valori molto alti (ad es. 413 per un A/2).

Esempio reale:

Al 31/12/1991 un immobile aveva rendita pari a L. 1.320 (€ 0,68). Per calcolare il valore dell'immobile si fa quindi riferimento alla formula:

$$0,68 \times 100 \times 413 = € 28.084,00$$

Al 01/01/1992 un immobile aveva rendita pari a L. 660.000 (€ 340,86). Per calcolare il valore dell'immobile si fa riferimento alla formula:

$$340,86 \times 100 = € 34.086,00$$

E' evidente che non è possibile inserire la rendita attuale (340,86) e moltiplicarla per il coefficiente di rivalutazione dell'epoca. Si avrebbe infatti:

$$340,86 \times 100 \times 413 = € 14.077.518,00 (!!!)$$

Da ciò deriva che la procedura corretta per successioni apertesesi negli anni precedenti al 1992 è quella di specificare la rendita dell'immobile alla data di apertura della successione (se non è nota, è necessario eseguire una visura storica catastale).

NOTA BENE: questa procedura è anche la più conveniente per il contribuente poiché, applicando la rendita in vigore precedentemente al 01/01/1992, il valore dell'immobile risulterà decisamente minore (e quindi minori saranno le imposte da pagare). Nell'esempio il "risparmio" (per le sole imposte ipotecaria e catastale) sarebbe di € 180,06. Tale infatti è la differenza fra il 3% di 28.084 e il 3% di 34.086.

DE.A.S. offre comunque la possibilità, non consigliata, di inserire le rendite catastali attuali e forzare il calcolo ad utilizzare i moltiplicatori ed i coefficienti di rivalutazione in vigore alla data odierna, tramite il flag "*Dati generali | Altri dati | Calcolo valore immobili: utilizza moltiplicatori attuali anche per successioni apertesesi prima del 1/1/1992*"

ATTENZIONE!!: come detto, i valori così calcolati risulteranno quasi certamente maggiori rispetto a quelli che si otterrebbero inserendo le rendite dell'epoca. Di conseguenza anche le relative imposte da versare saranno maggiori del dovuto.