



Quali sono le novità del modello di dichiarazione di successione e domande di voltura catastale approvato con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate in data 13 febbraio 2025?

Nel seguito si riportano le principali novità introdotte.

Frontespizio

All'interno della sezione *Beneficiari* del frontespizio è stato inserito il nuovo campo *Numero chiamati* che si aggiunge ai campi già esistenti *Numero eredi* e *Numero legatari*.

DE.A.S. compilerà automaticamente la casella nel caso - all'interno del quadro EA - vengano indicati uno o più soggetti con la tipologia "Chiamato" (codice 3).

Quadro EF - Tassa ipotecaria

La Sezione III *Tassa ipotecaria* è stata ridenominata in *Tassa per i servizi ipotecari e catastali*.

Inoltre, mentre fino al 31 dicembre 2024, l'importo della tassa ipotecaria (ora tassa per i servizi ipotecari e catastali) era pari al prodotto di euro 90,00 per il numero delle circoscrizioni indicate, oppure - nel caso in cui sia stata espressa la volontà di non dar seguito alle volture catastali - al prodotto di euro 35,00 per il numero delle circoscrizioni, dal 1° gennaio 2025 gli importi sono aumentati rispettivamente a euro 120,00 e a euro 65,00 per ciascuna circoscrizione.

Quadro EF - Tributi speciali

All'interno della Sezione IV *Tributi speciali* è stato eliminato il rigo *EF17 Formalità ipotecarie*, infatti dal 1° gennaio 2025 tali tributi non sono più dovuti sulla base delle tabelle allegate al D. Lgs. 18 settembre 2024 n. 139.

Inoltre, l'importo dei tributi speciali dovuti per l'attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione è ora stabilito in euro 16,00 fissi, mentre in precedenza veniva calcolato come euro 12,40 + euro 0,62 per ciascuna pagina del modello (ad esclusione del frontespizio).

Quadro EF - Imposta di successione

Il quadro EF prevede ora la nuova *Sezione V-bis Imposta di successione* da compilarsi esclusivamente per le successioni apertesesi dal 1° gennaio 2025.

Sono previsti due rigi denominati *EF18bis - imposta calcolata* e *EF18ter - pagamento dell'imposta*.

Il rigo EF18bis è composto dai seguenti campi:

Imposta non dovuta: verrà barrata nel caso in cui non sia dovuta alcuna imposta di successione (in questo caso non verranno compilati gli altri campi della sezione). Non è



dovuta imposta se l'importo complessivamente calcolato (comprensivo di interessi e sanzioni amministrative) è minore o uguale a euro 10,00.

Imposta: verrà indicato l'importo dell'imposta di successione calcolato da DE.A.S..

Imposta già versata: dove indicare l'imposta effettivamente già pagata nel caso di dichiarazione sostitutiva. Se l'imposta già versata risulta superiore a quella riliquidata con la dichiarazione sostitutiva, la restante parte potrà essere chiesta a rimborso.

Credito d'imposta: dove indicare la parte del credito d'imposta (Legge 448/1998 art. 7, c. 2 e D.L. 73/2021 art. 64, c. 7 - Decreto Sostegni bis) da utilizzarsi in diminuzione dell'imposta di successione dovuta in autoliquidazione.

Imposta da versare: verrà indicato l'importo dell'imposta di successione da versare.

Il rigo EF18ter è composto dai seguenti campi:

Tempistica di pagamento: dove indicare se si intende effettuare il pagamento dell'imposta autoliquidata contestualmente alla presentazione della dichiarazione oppure in un momento successivo (e comunque entro 90 giorni dal termine di presentazione della stessa dichiarazione).

Pagamento rateale: dove indicare, in caso di rateizzazione dell'imposta, il numero di rate di cui si intende fruire.

Acconto: dove indicare, in caso di rateizzazione, l'importo dell'acconto dovuto (che ricordiamo non può essere inferiore al 20% dell'imposta da versare).

Pagamento anticipato trust: da barrare in caso di trust testamentario con presenza di soggetti beneficiari ovvero in caso di trust con soggetti non individuati ma individuabili, qualora il trustee opti per il pagamento dell'imposta a seguito della presentazione della dichiarazione, in luogo del momento in cui vengono trasferiti i beni ai beneficiari finali.

NOTA: nel caso si scelga il pagamento contestuale e la rateizzazione, l'imposta da versare immediatamente sarà pari all'acconto indicato.

Rateizzazione dell'imposta di successione

Nel caso di rateizzazione, è comunque dovuto un acconto almeno pari al 20% dell'imposta calcolata, per cui solo la restante parte può essere rateizzata secondo le seguenti regole:

- se l'importo da rateizzare è superiore a 1.000 euro e fino a 20.000 euro, è possibile optare per un massimo di 8 rate trimestrali di pari importo;
- se l'imposta da rateizzare è superiore a 20.000 euro è possibile optare per un massimo di 12 rate trimestrali di pari importo.



DE.A.S. effettua in automatico il calcolo della rateizzazione con la stampa del relativo prospetto tramite la funzione *Stampa | Stampa modello F24 (per imposta di successione)* richiamabile anche dall'interno del Quadro EF ([vedi relativa scheda tecnica](#)).

Quadro EF - Sanzioni e interessi

La *Sezione VI Sanzioni e interessi* comprende il nuovo rigo EF23-bis relativo all'imposta di successione.

Quadro EH

Il quadro EH, nella *Sezione II Agevolazioni prima casa*, recepisce le disposizioni del D.L. 69/2023 e prevede le seguenti nuove opzioni alla lettera f) in caso di trasferimento all'estero:

- dichiaro che il trasferimento è avvenuto prima dell'acquisto dell'immobile; di aver risieduto/svolto attività di lavoro in Italia per almeno 5 anni prima dell'acquisto dell'immobile e che l'unità immobiliare urbana si trova nel mio comune di nascita/nel comune in cui avevo la residenza/svolgevo la mia attività lavorativa prima del trasferimento
- dichiaro che l'unità immobiliare urbana/le unità immobiliari urbane di cui si chiede l'agevolazione, è situata/sono situate nello stesso comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto alle cui dipendenze lavoro

DICHIARO:

a) che: l'unità immobiliare urbana/le unità immobiliari urbane di cui si chiede l'agevolazione è situata /sono situate nello stesso comune in cui risiedo;
 l'unità immobiliare urbana/le unità immobiliari urbane di cui si chiede l'agevolazione è situata /sono situate nello stesso comune in cui svolgo abitualmente la mia attività;
 è mia intenzione stabilire la residenza entro 18 mesi dall'apertura della successione nel comune di ubicazione dell'immobile;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dal dichiarante o dal coniuge con le agevolazioni sull'acquisto della prima casa previste dall'art. 1, nota 2bis, della tariffa parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (DPR 131/1986) e successive modificazioni ed integrazioni, o di cui al n. 21 della tabella A, parte II, allegata al DPR 633/1972 e successive modificazioni ed integrazioni, o con le agevolazioni previste nei provvedimenti legislativi richiamati nella suddetta nota 2bis;

d) di essere titolare su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni sull'acquisto della prima casa e di impegnarmi al trasferimento della stessa entro due anni dal decesso;

e) che l'immobile rientra tra le case di abitazione non di lusso (case di abitazione con categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9);

f) di essermi trasferito all'estero per motivi di lavoro;
 che il trasferimento è avvenuto prima dell'acquisto dell'immobile; di aver risieduto/svolto attività di lavoro in Italia per almeno 5 anni prima dell'acquisto dell'immobile e che l'unità immobiliare urbana si trova nel mio comune di nascita/nel comune in cui avevo la residenza/svolgevo la mia attività lavorativa prima del trasferimento;
 che l'unità immobiliare urbana/le unità immobiliari urbane, di cui si chiede l'agevolazione, è situata/sono situate nello stesso comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto alle cui dipendenze lavoro;

g) di essere cittadino italiano residente all'estero;

h) di far parte del personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate o alle Forze di polizia ad ordinamento militare o alle Forze di polizia ad ordinamento civile;

i) di impegnarmi ad unire catastalmente gli immobili contigui, entro il termine di tre anni dalla presentazione della dichiarazione, al fine di costituire un'unica unità abitativa.



Inoltre la lettera d) ora riporta *"di essere titolare su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni sull'acquisto della prima casa e di impegnarsi al trasferimento della stessa entro due anni dal decesso;"* mentre precedentemente il riferimento era *"un anno dal decesso"*

Quadro EI

Il Quadro EI è stato completamente modificato allo scopo di dettagliare meglio le informazioni richieste in caso di discordanza dati intestatario e/o passaggi intermedi non convalidati da atti legali per uno o più immobili presenti nella dichiarazione, ai fini della voltura catastale.

Mentre nel precedente modello si trattava di compilare un testo "libero" nel quale inserire le suddette informazioni, ora sono presenti due sezioni:

- SEZIONE I - Dichiarazione di passaggi senza Atti Legali
- SEZIONE II - Cronistoria discordanza Dati Intestatario

DE.A.S. compila automaticamente questo quadro a partire dai dati inseriti nei seguenti campi del quadro immobili (EB / EC):

Passaggi senza atti legali

Il campo Passaggi senza atti legali va barrato nel caso ci siano passaggi intermedi non convalidati da atti legali. In questo caso, verrà barrata la relativa casella nel quadro EI dell'immobile in oggetto. Il dichiarante dovrà compilare la relativa dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

È possibile allegare la necessaria documentazione utilizzando il Quadro EG (rigo EG8 - Altro).

In tali casi le volture vengono eseguite con riserva e notificate ai soggetti ai quali, in catasto, i beni risultano intestati prima e dopo la registrazione della domanda di volture.

SEZIONE I Dichiarazione di passaggi senza Atti Legali	Al fine di ottenere che la domanda di volture venga eseguita con riserva negli atti del catasto, ai sensi dell'art. 12 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, consapevole delle responsabilità anche penali derivanti dal rilascio di dichiarazioni mendaci DICHIARA <input checked="" type="checkbox"/> che relativamente ai beni, per cui sono stati dichiarati passaggi senza atti legali, il relativo diritto reale devoluto è pervenuto al de cuius per effetto dell'art. 1158 e seguenti c.c. (usucapione diritti reali) e che nessuna variazione è stata effettuata nei registri catastali, nel periodo di possesso continuato. FIRMA
---	--

Discordanza dati intestatario

Il campo Discordanza dati intestatario va barrato nel caso ci sia discordanza tra il soggetto che risulta intestatario dell'immobile in catasto e il defunto o se ci sono diritti o quote che non corrispondono a quelli registrati in catasto.

In questo caso, devono essere indicati i seguenti dati:



- se si tratta di atto notarile o giudiziario, gli estremi di trascrizione
- se si tratta di successione, gli estremi di registrazione

Cronistoria discordanza dati intestatario

Gli elementi da riportare nella Sezione II "Cronistoria discordanza Dati intestatario" sono i seguenti:

- se si tratta di atto notarile o giudiziario, gli estremi di trascrizione
- se si tratta di successione, gli estremi di registrazione

Estremi di trascrizione | Estremi di registrazione

Ufficio	Registro	Anno
ANCONA	1234	1985
ANCONA	5678	2021

Copia da altro immobile

OK Annulla

Tali elementi verranno riportati all'interno del quadro EI nella *Sezione II - Cronistoria discordanza Dati intestatario* dell'immobile in oggetto.

Vedasi relativa scheda tecnica:

[Quadro EI - Come si deve compilare compilare all'interno del nuovo modello di dichiarazione di successione approvato il 14 febbraio 2025?](#)

Quadro ER

Il quadro ER è stato posizionato subito dopo il quadro EC.

Trust

Per quanto riguarda la disciplina del trust testamentario sono stati individuati specificatamente tutti i casi in cui non è possibile utilizzare il modello telematico.

In particolare è necessario rivolgersi all'ufficio territoriale competente (in base all'ultimo domicilio fiscale del de cuius, coincidente con la residenza anagrafica) per poter effettuare l'adempimento dichiarativo, tramite modello 4 cartaceo, in tutti quei casi in cui:

- il trustee non è una persona fisica
- il trustee coincide con uno dei beneficiari del trust
- il trust non ha beneficiari individuati ovvero individuabili (trust di scopo "puro")
- oltre al trust e ai suoi beneficiari, nel testamento ci siano altri soggetti destinatari di beni rispetto a quelli destinati al trust.



Imposta ipotecaria e catastale

E' stato previsto il pagamento delle imposte ipo-catastali in misura fissa in caso di successioni apertesi a partire dal 1° gennaio 2017 indipendentemente dalla presenza di persone con disabilità grave.

Imposta di successione - Quadro EF - Sezione V-bis

In caso di trust testamentario, l'imposta è dovuta al momento del trasferimento dei beni e diritti a favore dei beneficiari finali, tuttavia il trustee può decidere di effettuare il versamento dell'imposta anticipatamente rispetto al momento in cui vengono attribuiti i beni ai beneficiari finali, optando in dichiarazione per tale modalità di pagamento, indipendentemente dalla data di apertura della successione.

Si precisa comunque che:

- per i trust istituiti prima del 1° gennaio 2025 (apertura della successione antecedente a tale data), la liquidazione dell'imposta continua ad essere effettuata dall'ufficio, pertanto all'interno del quadro EF il trustee può optare esclusivamente per il pagamento anticipato dell'imposta, comunicando, così, tale intenzione all'ufficio che si occupa della relativa liquidazione;

- per i trust istituiti a partire dal 1° gennaio 2025 (apertura della successione a partire da tale data) trova applicazione la nuova disciplina in materia di autoliquidazione (da parte del contribuente) dell'imposta (anche in relazione ai termini di pagamento), pertanto il trustee deve compilare il quadro EF indicando l'imposta, qualora dovuta, e le modalità di pagamento della stessa utilizzando i relativi campi.

Nel caso in cui il trustee opti per il pagamento anticipato dell'imposta di successione, per la determinazione della stessa non si deve tener conto di riduzioni o esenzioni correlate al soddisfacimento di particolari requisiti, in quanto la verifica della loro sussistenza deve essere necessariamente effettuata al momento dell'attribuzione finale dei beni al beneficiario e quindi al momento dell'acquisizione della titolarità del bene da parte dello stesso. Occorre, inoltre, precisare che in caso di esercizio della suddetta opzione, la fruizione di esenzioni o agevolazioni è preclusa anche con riferimento al successivo momento del trasferimento dei beni al beneficiario.

[Ricordiamo infine che è disponibile on-line la documentazione completa di DE.A.S.](#)