

Gli immobili ed i diritti reali immobiliari Quadri EB – EC - EL - EM

Guida alla compilazione del nuovo modello di
dichiarazione di successione e
domanda di volture catastali con DE.A.S.
- Aggiornamento ottobre 2019 -

Sommario

INTRODUZIONE.....	3
QUADRO EB- ATTIVO EREDITARIO CATASTO TERRENI.....	4
QUADRO EC- ATTIVO EREDITARIO CATASTO FABBRICATI.....	8
QUADRO EL- ATTIVO EREDITARIO TERRENI SISTEMA TAVOLARE	12
QUADRO EM- ATTIVO EREDITARIO FABBRICATI SISTEMA TAVOLARE	13
VALORE DEGLI IMMOBILI	14
QUOTE DI DEVOLUZIONE	15
QUADRO SINOTTICO AGEVOLAZIONI E RIDUZIONI	17

INTRODUZIONE

Nella compilazione del Modello 4, gli immobili ed i diritti reali immobiliari facenti parte dell'attivo ereditario devono essere indicati nel quadro B1, senza alcuna distinzione fra *terreni* e *fabbricati* e fra immobili ricadenti nei territori ove vige il sistema del Libro fondiario (*sistema tavolare*) e non.

Nel nuovo modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali esistono invece quattro diversi quadri dove indicare gli immobili ed i diritti reali immobiliari inclusi nell'attivo ereditario:

- Quadro EB
- Quadro EC
- Quadro EL
- Quadro EM

Nel **quadro EB** vanno indicati gli immobili inclusi nell'attivo ereditario iscritti nel **catasto terreni** ed i **fabbricati in corso di costruzione** se non ancora dichiarati al catasto edilizio urbano.

Nel **quadro EC** vanno indicati gli immobili inclusi nell'attivo ereditario iscritti nel **catasto edilizio urbano**.

Nel **quadro EL** vanno indicati i **terreni** inclusi nell'attivo ereditario ricadenti nei territori ove vige il **sistema tavolare**.

Nel **quadro EM** vanno indicati i fabbricati inclusi nell'attivo ereditario ricadenti nei territori ove vige il **sistema tavolare**.

In nessun caso sono oggetto di successione i diritti che si estinguono con la morte del defunto e le servitù costituite in precedenza aventi ad oggetto beni che fanno parte dell'attivo ereditario.

Il sistema tavolare è un tipo di ordinamento catastale utilizzato nelle province di Trieste, Gorizia, Trento, Bolzano e in alcuni Comuni delle Province di Udine, Vicenza, Brescia e Belluno.

Per gli immobili ricadenti nei territori ove vige il sistema del **Libro fondiario** la dichiarazione è resa solo al fine della successione e **non consente** di eseguire la **voltura catastale automatizzata** (i cui adempimenti continuano ad essere svolti presso i competenti Uffici delle Province autonome di Trento e Bolzano)

Utilizzando DE.A.S. tutte queste distinzioni non rilevano alcuna difficoltà: è il software a inserire automaticamente gli immobili nei relativi quadri sulla base della natura e del comune di ubicazione.

Ciò avviene anche nel caso di importazione dei dati dalle visure catastali in formato PDF, sia per le visure *nazionali* che per quelle prodotte dal sistema *OpenKat* (Province autonome di Trento e Bolzano).

Esaminiamo ora nel dettaglio le informazioni da inserire all'interno dei singoli quadri.

7. Subalterno: (ove presente)

8. Natura. Va indicato se trattasi di:

- Bene futuro
- Ente urbano
- Fabbricato in corso di costruzione
- Fabbricato rurale
- Lotto edificabile
- Porzione di bene futuro
- Porzione di fabbricato in corso di costruzione
- Porzione di immobile in corso di costruzione
- Terreno

9. 10. e 11. Ettari *, Are *, Centiare *

10. Reddito dominicale *

* Nel caso la particella di terreno sia *porzionata* in diverse colture occorre aggregare i dati relativi ai redditi ed alle superfici. Ad esempio, se nella visura catastale una particella risulta essere porzionata in:

Porzione	Qualità	ha	are	ca	Reddito dominicale
AA	SEMINATIVO		30	94	€ 17,58
AB	PASCOLO	2	08	41	€ 26,91

Andranno indicati: superficie ettari 2.39.35, reddito dominicale € 44,49. Naturalmente DE.A.S. compie questa operazione in automatico al momento dell'importazione dalla relativa visura catastale in formato PDF.

11. e 14. Quota posseduta dal de cuius, espressa in forma di frazione (es. ½)

15. Diritto posseduto dal defunto. Va indicato se trattasi di:

- Proprietà
- Proprietà superficaria
- Proprietà per l'area
- Nuda proprietà
- Nuda proprietà superficaria
- Nuda proprietà per l'area
- Diritto del concedente
- Diritto dell'enfiteuta
- Superficie

Esiste la possibilità di specificare anche altri diritti che normalmente non cadono in successione:

- ~~Servitù~~: diritto non più inseribile a partire dalle specifiche tecniche del 21/10/2019
- Oneri reali: censi, livelli, colonie perpetue, ecc. che possono essere presenti nelle visure con riferimento a particolari diritti costituiti anteriormente all'entrata in vigore dell'attuale codice civile

16. Bene aziendale: il campo deve essere barrato in presenza di immobili intestati al de cuius che costituiscono bene aziendale (ad esempio una ditta individuale). Nel quadro EN deve essere inserita la relativa azienda indicandone l'intero valore. Nel quadro EF il valore di questi immobili sarà zero.

17. 18. 19. 20. e 21.: dati di ubicazione dell'immobile nel caso quest'ultimo sia situato all'estero

22. Tipologia del terreno. Va indicato se trattasi di:

- Terreno edificabile
- Terreno parzialmente edificabile
- Terreno non edificabile

23. Valore: nelle istruzioni del nuovo modello è richiesto di inserire il "*Valore venale in comune commercio (valore di mercato) alla data di apertura della successione*".

Tale valore rappresenta l'imponibile per il calcolo dell'imposta ipotecaria, dell'imposta catastale e, ove dovuta, dell'imposta di successione.

Naturalmente DE.A.S., per i beni ed i diritti ove ciò sia possibile, continua a calcolare ed utilizzare - di default - il valore derivante dall'applicazione dei coefficienti e moltiplicatori alla rendita catastale (ossia il valore minimo per evitare l'accertamento/rettifica del valore così come previsto dall'art. 34, comma 5 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 346).

Per un maggiore approfondimento, si rimanda alla [lettura dell'apposito capitolo](#).

24. Valore precedenti successioni, riduzioni art. 25, comma 1:

Se la successione è aperta entro 5 anni da altra successione avente ad oggetto lo stesso bene o parte di esso, nel presente campo occorre indicarne il valore.

Esempio:

Successione di Tizia, unico erede il figlio Caio.

Oggetto della successione: immobile di proprietà per il 75% di Tizia

Provenienza: un mezzo per acquisto in comunione dei beni e un quarto per successione di Sempronio, coniuge di Tizia e padre di Caio

Valore indicato nella successione di Sempronio: 50.000 euro

Eredi nella successione di Sempronio: Tizia per $\frac{1}{2}$ e Caio per $\frac{1}{2}$

In questo campo, se la successione di Sempronio è avvenuta nel quinquennio precedente la morte di Tizia, il valore da indicare sarà pari a 25.000 euro (ossia la quota devoluta a Tizia nella suddetta successione)

25. Discordanza dati intestatario: il campo 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, nella nuova sezione *Dichiarazioni per voltura* (Quadro EI del nuovo modello) va specificato il motivo della discordanza e menzionati gli estremi degli atti o delle successioni pregresse che giustificano l'intestazione catastale e i diritti in capo al de cuius.

26. Passaggi senza atti legali: il campo va barrato se ci sono passaggi intermedi non convalidati da atti legali. In questo caso, nella sezione *Dichiarazioni per voltura* vanno indicati i passaggi intermedi non convalidati da atti legali.
27. Imposta versata all'estero: eventuale imposta versata all'estero per l'immobile in oggetto (deve essere allegata alla dichiarazione la relativa certificazione)
28. ... 36. Devoluzione: le quote di ripartizione fra i soggetti aventi diritto all'eredità. Per un maggiore approfondimento, si rimanda alla [lettura dell'apposito capitolo](#).

7. Particella
8. Subalterno (ove presente)
9. Zona censuaria (ove presente)

10. Categoria. Nel caso di immobili appartenenti alle c.d. "Categorie Fittizie", nella voltura catastale viene riportata una dicitura che deve essere ricondotta ad una sigla, secondo lo schema seguente:

- Area urbana: F/1
- Unità collabente: F/2
- Unità in corso di costruzione: F/3
- Unità in corso di definizione: F/4
- Lastrico solare: F/5
- Fabbricato in attesa di dichiarazione: F/6
- Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione: F/7

11. Classe

12. Consistenza: vani (categoria A), mq (categoria B) o mc (categoria C). Il campo non deve essere compilato per gli immobili censiti nelle categorie D, E o F.
13. Rendita catastale. Il campo non va compilato per gli immobili appartenenti alla categoria F e per i fabbricati regolarmente dichiarati in Catasto ma ancora privi di rendita (vedi successivo punto 24.)
14. 15. 16. 17. e 18.: dati di ubicazione dell'immobile nel caso quest'ultimo sia situato all'estero
19. e 20. Quota posseduta dal de cuius, espressa in forma di frazione (es. ½)
21. Diritto posseduto dal defunto. Va indicato se trattasi di:

- Proprietà
- Proprietà superficiaria
- Proprietà per l'area
- Nuda proprietà
- Nuda proprietà superficiaria
- Nuda proprietà per l'area
- Diritto del concedente
- Diritto dell'enfiteuta
- Superficie

Esiste la possibilità di specificare anche altri diritti che normalmente non cadono in successione:

- **Servitù:** diritto non più inseribile a partire dalle specifiche tecniche del 21/10/2019
- **Oneri reali:** censi, livelli, colonie perpetue, ecc. che possono essere presenti nelle visure con riferimento a particolari diritti costituiti anteriormente all'entrata in vigore dell'attuale codice civile

22. Bene aziendale: il campo deve essere barrato in presenza di immobili intestati al de cuius che costituiscono bene aziendale (ad esempio una ditta individuale). Nel quadro EN deve essere inserita la relativa azienda indicandone l'intero valore.
23. Imposta versata all'estero: eventuale imposta versata all'estero per l'immobile in oggetto (deve essere allegata alla dichiarazione la relativa certificazione)
24. Determinazione rendita. In questo campo è possibile specificare se la rendita indicata è:

- a. definitiva

- b. proposta (in questo caso va allegata alla successione la dichiarazione sostitutiva in cui si manifesta la volontà di avvalersi della rendita proposta)
- c. ~~da attribuire (in questo caso va allegata alla successione la richiesta di attribuzione della rendita (ex art. 12, D.L. n. 70/1988))~~

NOTA Dal 21 ottobre 2019, entrata in vigore delle nuove specifiche tecniche, non è più possibile inserire in dichiarazione fabbricati regolarmente dichiarati in Catasto ma privi di classamento. Occorre aggiornarne i dati catastali prima di presentare la dichiarazione, proponendo la richiesta di classamento (ex art. 12 del D.L. 70/1988) presso l'Ufficio provinciale - Territorio nella cui circoscrizione ricadono tali beni. Solo a seguito dell'avvenuta attribuzione della rendita gli immobili potranno essere inseriti in dichiarazione

25. Valore: nelle istruzioni del nuovo modello è richiesto di inserire il "*Valore venale in comune commercio (valore di mercato) alla data di apertura della successione*".

Tale valore rappresenta l'imponibile per il calcolo dell'imposta ipotecaria, dell'imposta catastale e, ove dovuta, dell'imposta di successione.

Naturalmente DE.A.S., per i beni ed i diritti ove ciò sia possibile, continua a calcolare ed utilizzare - di default - il valore derivante dall'applicazione dei coefficienti e moltiplicatori alla rendita catastale (ossia il valore minimo per evitare l'accertamento/rettifica del valore così come previsto dall'art. 34, comma 5 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 346).

Per un maggiore approfondimento, si rimanda alla [lettura dell'apposito capitolo](#).

26. Valore precedenti successioni, riduzioni art. 25, comma 1:

Se la successione è aperta entro 5 anni da altra successione avente ad oggetto lo stesso bene o parte di esso, nel presente campo occorre indicarne il valore.

Esempio:

Successione di Tizia, unico erede il figlio Caio.

Oggetto della successione: immobile di proprietà per il 75% di Tizia

Provenienza: un mezzo per acquisto in comunione dei beni e un quarto per successione di Sempronio, coniuge di Tizia e padre di Caio

Valore indicato nella successione di Sempronio: 50.000 euro

Eredi nella successione di Sempronio: Tizia per $\frac{1}{2}$ e Caio per $\frac{1}{2}$

In questo campo, se la successione di Sempronio è avvenuta nel quinquennio precedente la morte di Tizia, il valore da indicare sarà pari a 25.000 euro (ossia la quota devoluta a Tizia nella suddetta successione)

27. Discordanza dati intestatario: il campo 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, nella nuova sezione *Dichiarazioni per voltura* (Quadro EI del nuovo modello) va specificato il motivo della discordanza e menzionati gli estremi degli atti o delle successioni pregresse che giustificano l'intestazione catastale e i diritti in capo al de cuius.

28. Passaggi senza atti legali: il campo va barrato se ci sono passaggi intermedi non convalidati da atti legali. In questo caso, nella sezione *Dichiarazioni per voltura* vanno indicati i passaggi intermedi non convalidati da atti legali.
29. Diritto di abitazione: è possibile indicare se si costituisce il diritto di abitazione in capo al coniuge (o alla parte dell'unione civile) superstite (articolo 540 del codice civile). É possibile anche indicare se vengono contestualmente richieste le agevolazioni prima casa
30. ... 46. Dati relativi agli immobili graffati
47. ... 55. Devoluzione: le quote di ripartizione fra i soggetti aventi diritto all'eredità. Per un maggiore approfondimento, si rimanda alla [lettura dell'apposito capitolo](#).

VALORE DEGLI IMMOBILI

Nelle istruzioni del nuovo modello è richiesto di inserire il "*Valore venale in comune commercio (valore di mercato) alla data di apertura della successione*".

Tale valore rappresenta l'imponibile per il calcolo dell'imposta ipotecaria, dell'imposta catastale e, ove dovuta, dell'imposta di successione. È quindi interesse del contribuente indicare il valore più basso possibile.

L'art. 34, comma 5 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 346 stabilisce il valore minimo per evitare l'accertamento o rettifica del valore in quello derivante dall'applicazione dei coefficienti e moltiplicatori alla rendita catastale (ad esclusione dei terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria).

È quindi possibile calcolare il valore applicando alla rendita eventualmente rivalutata un moltiplicatore che varia sulla base della categoria catastale (e che è diverso a seconda se l'immobile considerato può godere delle c.d. agevolazioni prima casa o meno).

Inoltre vanno considerati il diritto e la quota che cade in successione

Ad esempio:

- Successione apertasi il 5/1/2017. Quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà di un immobile di categoria A/2, rendita catastale € 967,50. Usufruttuario nato il 28/12/1954.

- Calcoliamo dapprima il valore dell'intera piena proprietà:

$$€ 967,50 * 1,05 * 120 = € 121.905$$

- Quindi il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà:

Età dell'usufruttuario al momento dell'apertura della successione: 62 anni

Valore usufrutto: € 121.905 * 55% = € 67047,75

Valore nuda proprietà: € 121.905 - € 67047,75 = € 54.857,25

- Ed infine la quota:

$$\text{Valore quota caduta in successione: } € 54.857,25 / 2 = € 27428,63 \text{ (arrotondato a } € 27.429)$$

Naturalmente tutti questi calcoli vengono automaticamente eseguiti da DE.A.S.

QUOTE DI DEVOLUZIONE

Nel nuovo modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali è previsto, in ciascun quadro relativo ai cespiti facenti parte dell'attivo ereditario, una sezione *devoluzione*, all'interno della quale specificare le quote ed i diritti trasferiti.

DEVOLUZIONE									
Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE		Cod. diritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1		
1	27	28	29 / 30	31	32	33	34		
2	27	28	29 / 30	31	32	33	34		
3	27	28	29 / 30	31	32	33	34		35

In particolare, per ciascun rigo di ciascun quadro devono essere indicati:

- il numero del rigo ed il numero progressivo del modulo del quadro EA in cui è stato indicato il soggetto beneficiario a cui la quota in esame è devoluta
- la quota di devoluzione espressa in frazione
- il codice del diritto relativo alla quota in esame. Va indicato se trattasi di:
 - Proprietà
 - Proprietà superficaria
 - Proprietà per l'area
 - Nuda proprietà
 - Nuda proprietà superficaria
 - Nuda proprietà per l'area
 - Abitazione
 - Abitazione su proprietà superficaria
 - Diritto del concedente
 - Diritto dell'enfiteuta
 - Superficie
 - Uso
 - Uso su proprietà superficaria
 - Usufrutto
 - Usufrutto su proprietà superficaria
 - Usufrutto su proprietà per l'area
 - ~~Servitù~~: diritto non più inseribile a partire dalle specifiche tecniche del 21/10/2019
 - Oneri reali
- Il valore della quota, calcolato sulla base del valore del cespite, della quota attribuita al soggetto e del relativo diritto. Ad esempio:
 - Attivo ereditario: piena proprietà di un immobile categoria A/2, rendita catastale € 967,50. Valore € 121.905

- Testamento: usufrutto alla moglie (62 anni) e nuda proprietà per ½ ciascuno ai due figli
- Il valore della quota da attribuire alla moglie è pari a:
€ 121.905 * 55% = € 67.047,75
- Il valore della quota da attribuire a ciascun figlio è pari a:
€ 121.905 - € 67.047,75 = € 54.857,25 / 2 = € 27 428,63

DEVOLUZIONE										
1	Rigo N.	Mod. N.	QUOTA DI DEVOLUZIONE		Cod. diritto	Valore quota	Agevolazioni	Riduzioni art. 25 c. 1		35
	27	28	29	30				31	32	
1	1	1	1	1	8	67047,75				
2	2	1	1	2	2	27428,63				
3	3	1	1	2	2	27428,63				Continuazione

- Le eventuali agevolazioni (per un maggiore approfondimento, si rimanda alla [lettura dell'apposito capitolo](#))
- Le eventuali riduzioni dell'imposta di successione (art. 25, comma 1, del Testo Unico). Queste riduzioni si applicano in caso di beni che sono stati oggetto di precedente successione nel quinquennio.

Inutile dire che in tutti questi casi DE.A.S. semplifica enormemente la stesura della dichiarazione ed in più garantisce risultati corretti sia nell'imputazione dei valori che nel calcolo delle imposte da autoliquidare.

Fornisce in più anche il calcolo dell'imposta di successione, fondamentale sia per una corretta consulenza alla clientela che per un successivo controllo sulla liquidazione da parte dell'ufficio.

QUADRO SINOTTICO AGEVOLAZIONI E RIDUZIONI

AGEVOLAZIONI E RIDUZIONI				IMPOSTA		
Codice	Agevolazione/Riduzione	Riferimenti normativi	QUADRI	Succ	Ipo	Cat
A	Beni culturali (vincolo anteriore all'apertura della successione)	Art. 13, Testo Unico	EB-EC-EL-EM-EP-EQ-ER (solo AB e BI)	Esente	-	-
	<i>Possibili beneficiari: qualsiasi soggetto</i>					
C	Terreni agricoli "compendio unico" in zone montane	Art. 5-bis, Legge 97/1994	EB-EC-EL-EM	Esente	Esente	Esente
	<i>Possibili beneficiari: coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali</i>					
D	Aziende o rami di esse, quote sociali e azioni facenti parte dell'attivo ereditario	Art. 3, Testo Unico ed artt. 1 e 10, D. Lgs. 347/90, art. 1 comma 3 L. 244/2008	EB-EC-EL-EM-EN-EO	Esente	Esente	Esente
	<i>Possibili beneficiari: discendenti in linea retta oppure coniuge</i>					
E	Terreni agricoli "compendio unico" generale	Art. 5-bis, D. Lgs. 228/2001	EB-EC-EL-EM	Esente	Esente	Esente
	<i>Possibili beneficiari: coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali</i>					
F	Immobili di impresa artigiana familiare	Art. 25, comma 4, Testo Unico	EB-EC-EL-EM	40% *	-	-
	<i>Possibili beneficiari: parenti in linea retta entro il terzo grado oppure coniuge</i>					
G	Terreni o aziende agricole devolute a giovani imprenditori agricoli professionali	Art. 14, Legge 441/1998, art. 4-bis D. Lgs. 228/2001, art. 14 c. 2 L. 383/2001	EB-EC-EL-EM-EN-EP-EQ	Esente	Fissa**	Esente
	<i>Possibili beneficiari: ascendenti o discendenti entro il terzo grado, coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali e di età inferiore a 40 anni</i>					
H	Immobili demoliti o dichiarati inagibili a seguito di eventi calamitosi	D.L. 189/2016 (conv. Legge 229/2016), D.L. 109/2018 (conv. Legge 130/2018)	EC-EM	Esente	Esente	Esente
	<i>Possibili beneficiari: qualsiasi soggetto</i>					
L	Beni culturali (vincolo posteriore all'apertura della successione)	Art. 25, comma 2, Testo Unico	EB-EC-EL-EM-EP-EQ-ER	50%	-	-
	<i>Possibili beneficiari: qualsiasi soggetto</i>					
M	Fondi rustici in territori montani	Art. 9, comma 2, D.P.R. 601/1973, art. 14 comma 2 L. 383/2001	EB-EL	-	Fissa**	Esente
	<i>Possibili beneficiari: coltivatori diretti</i>					
M	Immobili in comunità montane inseriti in piani di sviluppo	Art. 9, comma 3, DPR 601/73, art. 14 c. 2 L. 383/2001	EB-EC-EL-EM	-	Fissa	Esente
	<i>Possibili beneficiari: qualsiasi soggetto</i>					

AGEVOLAZIONI E RIDUZIONI				IMPOSTA		
Codice	Agevolazione/Riduzione	Riferimenti normativi	QUADRI	Succ	Ipo	Cat
N	Boschi in terreni montani	Art. 9, comma 5, D.P.R. 601/1973	EB-EC-EL-EM	Esente	-	-
	<i>Possibili beneficiari: ascendenti, discendenti oppure coniuge</i>					
P X Y Z	Abitazione e pertinenze "prima casa"	Art. 69, Legge 342/2000 – art. 1 Tariffa D. Lgs. 347/90	EC-EM	-	Fissa	Fissa
	<i>Possibili beneficiari: qualsiasi soggetto in possesso dei requisiti previsti dalla normativa "prima casa"</i>					
Q	Aziende, quote di società di persone o beni strumentali in comuni montani con meno di 5000 abitanti o in frazioni con meno di 1000 abitanti	Art. 25, comma 4 bis, Testo Unico	EB-EC-EL-EM-EN-EO	40%	-	-
	<i>Possibili beneficiari: parenti entro il terzo grado oppure coniuge</i>					
R	Fondi rustici devoluti a coltivatori diretti nell'ambito di famiglia diretto-coltivatrice	Art. 25, comma 3, Testo Unico	EB-EC-EL-EM	40% *	-	-
	<i>Possibili beneficiari: parenti in linea retta, coniuge oppure fratelli o sorelle, coltivatori diretti (la devoluzione deve avvenire nell'ambito di famiglia diretto-coltivatrice)</i>					
* Fino al valore di € 103.291						