

NOTAIO REMO BASSETTI

Titolare dell'omonimo studio torinese, collabora con la nostra rivista, per fornire ai lettori chiarimenti su problematiche e pratiche inerenti per esempio a successioni, donazioni, compravendita di immobili, costituzione di associazioni e fondazioni, convenzioni matrimoniali e costituzione di fondi patrimoniali, mutui e altri tipi di finanziamento.

PER LE VOSTRE DOMANDE SCRIVETE A
plusmagazine@fabiplus.org

Buongiorno,

sono proprietaria di un immobile in costruzione per il quale sta per essermi erogato un mutuo. L'immobile sarà destinato ad abitazione principale mentre quello dove risiedo ora sarà locato, diventando seconda casa. A quale imposta sarà assoggettato il mutuo?

Lidia

Gentile signora,

il mutuo sconta un'imposta sostitutiva, che viene trattenuta direttamente dalla banca e che è del 2% sulla somma ricevuta a mutuo, a meno che l'acquirente non abbia ricevuto il mutuo per acquistare una prima casa: l'aliquota è allora dello 0,25%. Nel suo caso, se lei dichiarasse di voler vendere l'immobile dove attualmente risiede entro un anno dall'acquisto del nuovo, beneficerebbe delle agevolazioni per l'acquisto, e ne godrebbe anche per il mutuo. Siccome pensa di tenerla e locarla, dovrà pagare il 2% di imposta sostitutiva sul mutuo.

Buongiorno,

io e mio marito abbiamo un immobile acquistato con agevolazione prima casa, dichiarando che avremmo venduto il primo immobile entro 12 mesi dalla data dell'atto, ma non siamo riusciti.
Dovremo quindi pagare l'imposta di registro come seconda casa al 9%?
In atto avevamo pagato il 2%.

Sara

Gentile Sara,

acquistando come prima casa ha pagato il 2% di imposte sulla rendita catastale: siccome l'imposta ordinaria è del 9%, per calcolare l'imposta che deve ora dare all'ufficio deve conteggiare il 7% della rendita catastale. Poi a questo aggiunge il 30% di sanzione, e poi ci vanno gli interessi che le calcola l'ufficio.
C'è però un altro aspetto: immagino che il collega che ha stipulato le abbia fatto chiedere il credito d'imposta derivante dalla successive vendita della casa che poi non è riuscita a "piazzare". In quel caso la differenza è maggiore del 7%, perché deve restituire anche il credito d'imposta. Il collega potrà essere più preciso al riguardo.

Buongiorno,

mia madre è deceduta nel maggio 2018 ed è stato effettuato dopo alcuni mesi l'atto di successione. A distanza di oltre un anno è stato ritrovato un testamento olografo dove designa mia sorella come unica erede della sua quota relativa ai beni mobili e immobili (un alloggio e un garage in regime di comunione dei beni con mio padre). Ho ancora la possibilità di rinunciare alla mia quota di legittima?
In merito alla futura eredità di mio padre, posso già manifestare con uno specifico documento o atto notarile la volontà di rinunciare a qualsiasi bene in favore di mia sorella?

Marco

Gentile Marco,

la rinuncia si può fare finché non si è accettata l'eredità. L'accettazione può essere anche tacita, realizzata con un comportamento equivalente a dire "sto accettando l'eredità".
Pagare le imposte di successione, ed essere presentato come erede sulla denuncia di successione, non è un'accettazione tacita, è solo l'adempimento di un obbligo fiscale a carico del chiamato. Inserire l'immobile in una propria dichiarazione dei redditi invece è un'accettazione tacita. Quindi se lei non ha compiuto un atto di questo tipo può ancora rinunciare. Non altrettanto per suo padre, poiché non si può rinunciare ai diritti sulla successione di persone che sono ancora in vita.

