



BLOG | 01 DIC, 2023

## Scuole private - Tutte le criticità nella successione di un patrimonio immobiliare

In presenza di un patrimonio immobiliare è necessario comprendere la ripartizione dello stesso tra gli eredi legittimi in assenza di pianificazione successoria e, poi, le modalità in cui si desidera allocare i singoli cespiti.

*La terza puntata della rubrica di Citywire Italia a cura di **Teseo Formazione e Consulenza**, punto di riferimento in Italia per la formazione certificata Efpa Italia e per la formazione di preparazione all'esame di consulente finanziario, è a firma di **Giovanni Carloni**, consulente e docente senior in ambito patrimoniale, con esperienza consolidata in attività di affiancamento e coaching per consulenti finanziari private e corporate.*

---

I dati di **Banca d'Italia** dimostrano che nel nostro Paese il **patrimonio immobiliare costituisce il 59% della ricchezza delle famiglie**. Questa forma così diffusa di detenzione della ricchezza per gli italiani non è, però, priva di insidie e rischi nel momento in cui i diretti interessati sono coinvolti nel trasferimento di essa a causa di un parente che è venuto a mancare.

**In presenza di una successione legittima, infatti, gli immobili della persona cara che cadono in successione vengono ripartiti tra gli eredi legittimi**, secondo le quote previste dalla legge, con riserva di un "diritto di abitazione" vitalizio sull'abitazione familiare in capo al coniuge o al partner unito civilmente.

La suddivisione dei beni avviene in modalità differenti a seconda dei diversi contesti di partenza. Ad esempio, **nel caso in cui la persona defunta sia l'unica intestataria della casa di famiglia e sia coniugata con 3 figli**, la nuda proprietà della casa andrebbe per il 22,22% (due noni) a ciascuno dei 3 figli e per il 33,33% al coniuge, cui spetterebbe anche il diritto di abitazione vitalizio. Per ciascun altro immobile in capo al de cuius varrebbe poi, in termini percentuali, la medesima ripartizione del diritto di proprietà.

Diversamente, **nel caso in cui la persona venuta a mancare sia sempre l'unica intestataria della casa di famiglia, ma sia solo convivente di fatto da anni e con figli**, la proprietà della casa familiare andrebbe suddivisa tra i figli in parti uguali, mentre al/alla partner spetterebbe un diritto di abitazione temporaneo della durata di 5 anni. **Se, invece, il defunto fosse l'unico intestatario della casa familiare e fosse convivente di fatto da poco meno di 1 anno, senza figli**, ma con altri parenti prossimi in vita, allora la proprietà della casa verrebbe suddivisa in parti uguali tra fratelli e genitori, mentre al/alla partner spetterebbe unicamente un diritto di abitazione, che avrebbe una durata di soli 2 anni.

In tutti i casi qui presentati quello che si evince è **una mancata fruibilità degli immobili in capo agli eredi legittimi**. Questo problema ricorre ogni volta che la persona scomparsa ha due o più eredi legittimi e **non ha fatto un testamento** che preveda una differente ripartizione delle proprietà immobiliari.

Questo spiega come, in presenza di un patrimonio immobiliare grande o piccolo che sia, è necessario, prima di tutto, comprendere la ripartizione dello stesso tra gli eredi legittimi in assenza di pianificazione successoria e, poi, le modalità in cui si desidera allocare i singoli cespiti tra gli eredi necessari e le persone meritevoli di tutela tenendo conto dell'intero asse ereditario e di eventuali quote di riserva da rispettare. Ad esempio, nel terzo caso la persona passata a miglior vita avrebbe potuto lasciare l'intera proprietà della casa familiare al/alla partner, prevedendo la copertura della quota di riserva spettante ai genitori con uno o più legati rinvenienti dal resto dell'asse ereditario.

Un'attività di pianificazione di questo tipo consente anche di scindere, a proprio piacimento, la nuda proprietà di uno o più cespiti rispetto al diritto di "abitazione" (o diritto di "uso", qualora non fosse un immobile abitativo) o al diritto di "usufrutto", a seconda delle finalità che si desidera raggiungere.

Occorre ricordare, infine, che **il trasferimento degli immobili genererà un doppio impatto fiscale**, da stimare preliminarmente in un processo di pianificazione successoria. **Il primo è quello relativo all'imponibile successorio**, calcolato sul valore catastale degli immobili e determinante in funzione delle franchigie applicate sugli eredi legittimi o testamentari e su cui applicare le aliquote previste. **Il secondo**, invece, prescinde da aliquote e franchigie ed è **relativo all'impatto delle imposte immobiliari** ovvero l'imposta ipotecaria (2%) e l'imposta catastale (1%). Sebbene l'erede (o uno dei coeredi) possa avvalersi dell'agevolazione "prima casa", in fase di pianificazione si consiglia sempre di effettuare prudenzialmente i calcoli senza considerare tale agevolazione perché al momento della pianificazione, di norma, non si può

prevedere cosa potrà accadere al momento dell'effettiva apertura della successione, che potrà avvenire molti anni o decenni dopo.