

Elenco delle modifiche alle istruzioni per la compilazione della dichiarazione di successione e domanda di volture catastali e al relativo modello dichiarativo

febbraio 2025

Fascicolo 1

1. ISTRUZIONI GENERALI - PARTE INTRODUTTIVA

- Nel paragrafo **“COS’È IL MODELLO DI SUCCESSIONE E DOMANDA DI VOLTURE CATASTALI”** vengono chiarite le modalità di presentazione della richiesta di voltura automatica con riguardo agli immobili ricadenti nei Comuni nei quali vige il regime del Libro fondiario. Analogo chiarimento viene fornito nel paragrafo **“CASI PARTICOLARI”** contenuto nel capitolo **“Dati Generali”** delle istruzioni;
- Nel paragrafo **“CHI È OBBLIGATO A PRESENTARE LA DICHIARAZIONE”** vengono forniti chiarimenti sulla figura del chiamato all’eredità e dell’erede;
- Nel paragrafo **“TERMINI DI PRESENTAZIONE”** vengono recepite le nuove disposizioni sul sistema sanzionatorio tributario (Decreto Legislativo 14 giugno 2024, n. 87), relativamente alla tardiva o omessa presentazione della dichiarazione;
- Nel paragrafo **“QUALI DOCUMENTI OCCORRONO”** viene specificato quali documenti occorre allegare in presenza di Trust testamentario nonché in caso di richiesta per usufruire dell’agevolazione prima casa qualora il contribuente si sia trasferito all’estero per lavoro;

- Nel paragrafo **“QUALI TRIBUTI BISOGNA PAGARE”** vengono introdotte le nuove disposizioni in materia di autoliquidazione dell'imposta di successione da parte dei soggetti obbligati al pagamento, così come previsto dal decreto legislativo n. 139 del 18 settembre 2024.

2. QUADRO EA - EREDI, LEGATARI E ALTRI SOGGETTI

- Il Quadro EA viene rinominato in **“QUADRO EA - EREDI, CHIAMATI, LEGATARI E ALTRI SOGGETTI”**;
- Istruzioni per la compilazione:
 - Nella parte introduttiva vengono precisate le condizioni necessarie affinché, in caso di trust testamentario, possa essere presentata la dichiarazione tramite il modello telematico;
 - Nel paragrafo **“PARTE RISERVATA AL TRUST”** vengono forniti alcuni chiarimenti su come compilare la relativa sezione con riguardo alle varie ipotesi di presenza di beneficiari finali del trust.

3. QUADRO EB – ATTIVO EREDITARIO CATASTO TERRENI

- Istruzioni per la compilazione:
 - Nel paragrafo **“Valore”** viene modificato l'esempio relativo alla determinazione del valore di un bene a seguito dell'aggiornamento della misura del saggio legale degli interessi e del nuovo prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti usufrutto in relazione all'età dell'usufruttuario (decreto legislativo n. 139 del 18 settembre 2024); lo stesso aggiornamento viene effettuato nel paragrafo **“Criteri generali per la compilazione della sezione devoluzione”** del quadro **EB**, nonché nel paragrafo **“Valore”** del Quadro **EC**;

- Nel paragrafo “**Pertinenze prima casa**” viene aggiornato il termine entro cui alienare un immobile pre-acquistato con l’agevolazione, per poter usufruire dell’aliquota agevolata sul nuovo acquisto dell’immobile da destinare a prima abitazione, così come modificato dall’art. 1 comma 116 della L. 207 del 30 dicembre 2024 (Legge Finanziaria 2025). L’aggiornamento del predetto termine viene riportato nei diversi punti d’interesse delle istruzioni come, ad esempio, nel caso della compilazione del **rigo EF7** del Quadro EF, nel **N.B.** del quadro EG, nella **Sezione III** del quadro EH e nel paragrafo dedicato all’Agevolazione prima casa dell’**Allegato 2** alle stesse istruzioni. Tale aggiornamento viene effettuato anche sul modello dichiarativo, relativamente alla sezione II del quadro EH.

4. QUADRO ER – RENDITE, CREDITI E ALTRI BENI

- Istruzioni per la compilazione:
 - il **QUADRO ER** delle istruzioni viene spostato **dopo il QUADRO EC**; analoga modifica viene apportata sul modello dichiarativo, anche con riguardo alla casella presente nel frontespizio relativamente all’indicazione dei quadri compilati;
 - Nel paragrafo “**Valore**” vengono recepite le nuove previsioni normative disposte dal D. Lgs. 139 del 2024 per quanto riguarda le regole per la determinazione della base imponibile delle rendite, dei crediti e degli altri beni.

5. QUADRO ED – PASSIVITÀ E ALTRI ONERI

- Nelle istruzioni viene precisato quanto contenuto nell’art. 22, comma 2 del D.L.gs 346/1990, così come modificato dal D. Lgs 139 del 2024 in merito alla deducibilità dei debiti contratti dal defunto negli ultimi sei mesi.

6. QUADRO EF – LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE IPOCATASTALI E ALTRI TRIBUTI

- Sia nel modello dichiarativo che nelle istruzioni per la sua compilazione, il quadro EF viene rinominato “**LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE ED ALTRI TRIBUTI**”, adeguandosi così alle novità introdotte dal D. Lgs 139 del 2024 (Decreto delegato) con riguardo alle imposte autoliquidate;
- **SEZIONE I e SEZIONE II - Imposta ipotecaria e Imposta catastale**
 - Nei paragrafi relativi al **rigo EF3 – bis** della sezione I e al **rigo EF10 – bis** della sezione II delle istruzioni viene recepito il nuovo disposto normativo previsto dal decreto delegato in merito all’applicazione delle imposte ipo-catastali in misura fissa in caso di Trust testamentario. La dicitura dei suddetti rigi, sia nelle istruzioni che sul modello, viene modificata in: “*Valore complessivo quote di beni conferiti in trust*”;
 - Nel paragrafo relativo al **rigo EF7 - Credito d’imposta da utilizzare per l’imposta ipotecaria** delle istruzioni vengono recepite le disposizioni in materia di agevolazione “prima casa” di cui all’*art. 3, comma 12-terdecies e 12-quinquiesdecies del decreto-legge n. 215 del 30 dicembre 2023*, cd “*milleproroghe*” (*convertito in legge n. 18 del 23 febbraio 2024*), per i giovani di età non superiore ai trentasei anni.
- **SEZIONE III – Tassa ipotecaria**

La sezione III, sia nelle istruzioni che nel modello, viene ridenominata “**TASSA PER I SERVIZI IPOTECARI E CATASTALI**”, recependo le modifiche previste dal decreto delegato, che prevede il riordino delle tasse e tributi ipocatastali. Il

paragrafo delle istruzioni viene aggiornato anche con riguardo al nuovo ammontare del tributo dovuto per tali servizi.

➤ **SEZIONE V – Tributi speciali**

- il **Rigo EF17 - Formalità ipotecarie** del modello dichiarativo e il relativo paragrafo delle istruzioni è stato eliminato a seguito dell'abrogazione, con il decreto legislativo n. 139 del 2024, del titolo III della Tabella A allegata al decreto-legge 31 luglio 1954, n. 533, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 settembre 1954, n. 869;
- il **Rigo EF18 - Attestazione di avvenuta presentazione** delle istruzioni viene modificato in base a quanto disciplinato dall'Allegato III Titolo I "TRIBUTI SPECIALI PER I SERVIZI RESI DAGLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE" del decreto legislativo 139 del 2024, per i quali viene prevista la misura unica di 16 euro. Nel modello, quindi, viene eliminato il campo dedicato alla indicazione del numero di pagine di cui si componeva l'Attestazione.

➤ **SEZIONE V bis – Imposta di successione**

Sia con riguardo alle istruzioni che al modello, viene introdotta la **Sezione V-bis – Imposta di successione**. Tale sezione consente al contribuente di autoliquidare l'imposta di successione, relativamente alle successioni aperte a partire dal 01/01/2025, nonché permette la gestione delle sue differenti modalità di pagamento come previste dagli artt. 27, 37 e 38 del D. Lgs 346 del 1990, così come modificati dal D. Lgs 139 del 2024;

- Il rigo **EF19 "Totale da versare"**, sia nelle istruzioni che sul modello dichiarativo, è stato modificato nel suo contenuto al fine di accogliere anche il valore dell'imposta di successione, calcolata dal contribuente, nel caso di versamento contestuale alla presentazione della dichiarazione (anche in caso in cui sia optato per la sua

rateazione): “**Somma dei rigi EF8, EF14, EF15 col. 2, EF16 col. 3, EF18 e EF18-bis col. 5 / EF18-ter col. 3**”.

➤ **SEZIONE VI – Sanzioni e interessi**

Le istruzioni per la compilazione della sezione sono state aggiornate secondo le nuove disposizioni sul sistema sanzionatorio tributario (Decreto Legislativo 14 giugno 2024, n. 87), relativamente al tardivo pagamento dell’imposta di successione, delle imposte ipo-catastali e degli altri tributi autoliquidati. Nel modello dichiarativo è stato introdotto il rigo **EF 23 – bis** per permettere al contribuente il ravvedimento per il tardivo pagamento dell’imposta di successione.

7. QUADRO EG – ELENCO DOCUMENTI, CERTIFICATI E DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DA ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE

- Nelle istruzioni viene chiarito quali documenti è utile allegare per usufruire dell’agevolazione “prima casa” nel caso in cui gli acquirenti si siano trasferiti all’estero per ragioni di lavoro.

8. QUADRO EH – DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE, AGEVOLAZIONI E RIDUZIONI

- Istruzioni per la compilazione:
- Nel paragrafo “**SEZIONE II - AGEVOLAZIONE PRIMA CASA**” vengono date alcune indicazioni in merito alla possibile allegazione (rigo EG9) dei documenti che provano, ai fini della richiesta dell’agevolazione prima casa, il trasferimento all’estero della propria attività lavorativa per i soggetti trasferiti all’estero;
 - Nel paragrafo “**SEZIONE III - RICHIESTA UTILIZZO DI CREDITO D’IMPOSTA**” viene recepito quanto disposto dal *decreto-legge n. 215 del 30 dicembre 2023*, cd “*milleproroghe*” (*convertito in legge n. 18 del 23 febbraio 2024*), con riguardo

all'estensione del credito d'imposta per l'acquisto della prima casa da parte dei giovani di età inferiore a 36 "c.d. credito *under 36*", anche nei casi di contratti preliminari di acquisto della casa di abitazione, sottoscritti e registrati entro il 31 dicembre 2023.

9. QUADRO EI – DICHIARAZIONI UTILI ALLA VOLTURA CATASTALE DISCORDANZA DATI INTESTATARIO E PASSAGGI INTERMEDI NON CONVALIDATI DA ATTI LEGALI

- Il quadro e le relative istruzioni per la compilazione vengono interamente rivisti per consentire al contribuente una più efficace indicazione delle informazioni catastali da rendere sugli immobili caduti in successione, nei casi in cui su di essi vi siano discordanze d'intestazione negli atti del catasto.

10. ALLEGATO 2 al Fascicolo 1 delle istruzioni per la compilazione

- Nel paragrafo **AZIENDE O RAMI DI ESSE, QUOTE SOCIALI ED AZIONI FACENTI PARTE DELL'ATTIVO EREDITARIO COD. D** vengono chiarite le condizioni affinché per i trasferimenti, anche tramite patti di famiglia, di aziende o rami di esse ovvero di quote sociali e azioni, effettuati in favore del coniuge e dei discendenti del defunto, sia possibile fruire delle relative agevolazioni fiscali, così come indicato al comma 4-ter del D. Lgs 346 del 1990, modificato dal D. Lgs 139 del 2024;
- Nel paragrafo **FONDI RUSTICI IN TERRENI MONTANI ED IMMOBILI IN COMUNITÀ MONTANE INSERITI IN PIANI DI SVILUPPO – COD. M** vengono fornite alcune precisazioni in merito alle condizioni per fruire delle agevolazioni fiscali previste in materia.

Fascicolo 2

1. QUADRO EL – ATTIVO EREDITARIO TERRENI SISTEMA TAVOLARE

- Nel paragrafo “**Valore**” delle istruzioni per la compilazione viene modificato l’esempio relativo alla determinazione del valore di un bene a seguito dell’aggiornamento della misura del saggio legale degli interessi e del nuovo prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti usufrutto in relazione all’età dell’usufruttuario (decreto legislativo n. 139 del 18 settembre 2024); lo stesso aggiornamento viene effettuato al paragrafo “**Valore**” del **QUADRO EM** - Attivo ereditario fabbricati sistema tavolare.

Le istruzioni per la compilazione della dichiarazione di successione nel loro complesso sono state oggetto di ulteriori modifiche e integrazioni, al fine di recepire le novità, anche formali, introdotte dalla riforma fiscale delle imposte indirette (D. Lgs. n. 139/2024), nonché al fine di rendere i testi più chiari ed esaustivi.