

Ereditare o lasciare in eredità una casa? Consigli preziosi per genitori e discendenti

Molte persone desiderano lasciare in eredità i propri immobili quando sono ancora in vita. Le ragioni sono molteplici quanto lo sono le situazioni personali. Ad esempio, è imminente il trasferimento in un'abitazione per anziani, i figli prospettano di fondare una famiglia e hanno bisogno di più spazio oppure il lavoro richiesto da una casa grande con giardino è diventato troppo impegnativo. Ciò che pochi sanno è che il trasferimento di un immobile ai discendenti mentre si è ancora in vita ha conseguenze legali. Esse andrebbero prima chiarite e discusse in famiglia.



Più figli, una sola casa

Un contratto successorio con disposizioni individuali è una soluzione opportuna specialmente per famiglie con più figli, poiché il trasferimento di un immobile influisce sulla divisione dell'eredità. Nel caso in cui l'immobile venga donato, si parla di anticipo ereditario. Affinché non sia privilegiato un figlio, questo può diventare soggetto a obbligo di collazione e gli altri fratelli devono essere indennizzati finanziariamente. Un diritto di prelazione o un diritto alla partecipazione agli utili possono inoltre proteggere ulteriormente i fratelli. Al momento del trasferimento della proprietà bisogna effettuare una stima del valore dell'immobile. Se si verifica un aumento del valore tra il momento dell'acquisizione e la data del decesso dei genitori o un'eventuale alienazione anticipata, anche il valore della donazione aumenta in maniera proporzionale.

Legenda immagine: I coniugi devono rimanere su un piano di parità giuridica anche in caso di trasferimento di un immobile

Arriva un immobile nel matrimonio

Se il figlio che eredita è sposato, i coniugi dovrebbero regolare contrattualmente i diritti di proprietà. Di norma, solo il coniuge dai genitori del quale è stato acquisito l'immobile, viene inserito nel registro fondiario come proprietario esclusivo. Tuttavia, spesso, entrambi i coniugi apportano una partecipazione finanziaria. In tal caso, si suggerisce la stesura di un nuovo contratto matrimoniale o la modifica di quello esistente. Oggi, le coppie vengono inserite nel registro fondiario perlopiù in un rapporto di comunione (comproprietà o proprietà collettiva).

Imposte: differito non significa cancellato

Nel caso in cui dalla vendita di un immobile derivi un utile, si applica l'[imposta sugli utili da sostanza immobiliare](#). L'ammontare della stessa varia notevolmente da cantone a cantone. Se il trasferimento dell'immobile ha luogo all'interno della famiglia, l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare può essere differita. Nel differimento è decisivo se si tratta di un acquisto o di una donazione mista – i figli pagano in questo caso un prezzo d'acquisto inferiore al prezzo di mercato. Solo se si tratta di [donazione mista](#), l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare può essere almeno parzialmente differita. Pertanto, il corrispondente importo dell'imposta viene richiesto nella sua totalità soltanto quando l'immobile verrà venduto a terzi dai discendenti.

Rotta sulla previdenza

Considerare la situazione finanziaria dei genitori

Non tutti i genitori possono permettersi una cessione anticipata della casa ai figli. Se il reddito dopo il pensionamento non è sufficiente a coprire i costi della vita, in linea di principio si ha diritto a prestazioni complementari. Questo diritto, tuttavia, può essere perso in caso di trasferimento dell'immobile. Infatti, mentre nel caso delle entrate si prendono in considerazione solo le entrate effettive e il patrimonio effettivo, la quota relativa alla donazione viene computata nel patrimonio in quanto rinuncia patrimoniale volontaria. E questo anche se la persona che richiede le prestazioni complementari non possiede più il patrimonio. Si consiglia perciò preventivamente una pianificazione finanziaria che consenta di avere una panoramica sulla situazione economica. Per esempio, si possono dedurre annualmente una franchigia esente e altre deduzioni dal patrimonio. Queste svolgono un ruolo importante nel calcolo delle prestazioni complementari.



Legenda immagine: Parlandone per tempo in famiglia si possono evitare controversie legali

Trasferire la proprietà alla generazione successiva senza pensieri

Il trasferimento di un immobile mentre si è ancora in vita può avere conseguenze importanti. Si dovrebbero chiarire per tempo le questioni legali, finanziarie e personali con tutti i familiari in modo da evitare controversie legali o litigi. Viene inoltre garantita la parità di trattamento legale degli eredi. In questo modo la cessione dell'abitazione primaria alla generazione successiva può avvenire senza pensieri e con la soddisfazione di tutte le parti coinvolte.

Trovate ulteriori informazioni sul trasferimento di immobili mentre si è ancora in vita su <https://www.raiffeisen.ch/casa/it/consulenza-legale/abitazione-primaria/lasciare-la-casa-in-eredità-ai-figli.html>

Glossario

Imposta sul reddito: gli interessi debitori possono essere dedotti dal reddito imponibile. In caso di uso proprio dell'immobile, il valore locativo viene computato nel reddito.

Imposta sulla sostanza: il debito ipotecario può essere dedotto dal valore fiscale dell'immobile.

Le **imposte sulle donazioni e sulle successioni** in linea di principio non si applicano in caso di trasferimento ai discendenti mentre si è ancora in vita.

Anche in questo caso è tuttavia necessario analizzare preventivamente le eventuali differenze a livello cantonale.

Editore

Raiffeisen Svizzera
Raiffeisenplatz
9001 San Gallo
info@raiffeisen.ch

Internet

www.raiffeisen.ch/previdenza

Consulenza

Contattate il vostro consulente oppure la vostra Banca Raiffeisen locale:
www.raiffeisen.ch/web/la+vostra+banca+locale

Ulteriori pubblicazioni

Qui potete abbonarvi a questa e ad altre pubblicazioni di Raiffeisen:
www.raiffeisen.ch/newsletter