

Vendita di casa ereditata: quali documenti servono?

Professionisti nel Settore Immobiliare



Per vendere una casa ereditata servono:

- 1)atto di provenienza
- 2)accettazione dell'eredità
- 3)voltura catastale
- 4)dichiarazione di successione.

Documenti necessari

La prima cosa da considerare sono i documenti da raccogliere per poter procedere con la vendita. Alcuni di questi sono gli stessi richiesti per la compravendita di un qualsiasi immobile, mentre altri sono specifici per i beni ricevuti in eredità.

Ecco i principali documenti necessari per vendere una casa ereditata:

1. **Documenti personali:** carta d'identità e codice fiscale dell'erede.
2. **Atto di provenienza:** in questo caso coincide con la dichiarazione di successione, che dimostra il trasferimento del bene dal defunto (de cuius) agli eredi.
3. **Certificato catastale:** documento che riporta il valore catastale dell'immobile e la sua registrazione presso il catasto.
4. **Certificato di conformità degli impianti:** non obbligatorio, ma consigliato per aumentare il valore dell'immobile.
5. **APE (Attestato di Prestazione Energetica):** necessario per certificare l'efficienza energetica della casa.
6. **Regolamento di condominio e liberatoria condominiale:** nel caso di appartamenti.
7. **Permessi di costruire** e altri atti legati alla proprietà.

Dichiarazione di successione e accettazione dell'eredità

Per poter vendere una casa ereditata, la dichiarazione di successione è un passaggio obbligatorio. Questa rappresenta l'atto ufficiale che sancisce il trasferimento di proprietà dagli eredi del de cuius. Deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate entro 12 mesi dal decesso e contiene l'elenco di tutti i beni, inclusi i beni immobili.

Oltre alla dichiarazione, gli eredi devono procedere con l'accettazione dell'eredità, che può essere espressa o tacita. Solo dopo aver completato questo passaggio, sarà possibile procedere con la vendita dell'immobile ereditato. In alcuni casi, se l'erede non ha espresso formalmente la sua accettazione, sarà necessaria la trascrizione dell'accettazione tacita per poter vendere la proprietà.

Tasse sulla vendita di una casa ereditata

Uno dei punti centrali nella vendita di un immobile ereditato riguarda le tasse. La più importante è la tassa di successione, il cui importo varia in base al grado di parentela con il defunto. Le aliquote possono andare dal 4% all'8% del valore catastale dell'immobile, con franchigie diverse a seconda della relazione con il de cuius.

Ecco una panoramica delle aliquote:

- **4%** per coniugi e figli, con una franchigia fino a 1.000.000 di euro.
- **6%** per fratelli e sorelle, con franchigia di 100.000 euro.
- **6%** per altri parenti come nipoti e zii, senza franchigia.
- **8%** per tutti gli altri eredi, inclusi conviventi, senza franchigia.

Oltre alla tassa di successione, ci sono altre imposte da considerare, come l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale, che devono essere pagate al momento del trasferimento della proprietà.

La procedura di vendita

Vendere una casa ereditata comporta un processo articolato, che coinvolge vari passaggi e documenti specifici. Ecco i principali passi da seguire:

1. **Accettazione dell'eredità:** come già spiegato, può essere espressa o tacita, ma in entrambi i casi deve essere formalizzata.
2. **Ottenere tutti i documenti necessari:** dalla dichiarazione di successione ai documenti catastali.
3. **Controllare il valore dell'immobile:** per evitare problemi in fase di vendita, è importante avere una stima precisa del valore di mercato, tenendo conto delle condizioni della casa e delle tendenze del mercato.
4. **Verifica delle utenze:** bisogna accertarsi che tutte le bollette siano pagate e che non ci siano arretrati.
5. **Rogito notarile:** come per qualsiasi compravendita, la fase finale è rappresentata dal rogito, che sancisce il passaggio ufficiale della proprietà all'acquirente.

Problemi comuni nella vendita di un immobile ereditato

Quando si decide di vendere casa ereditata, possono sorgere alcuni problemi specifici, legati alla condizione giuridica e patrimoniale della proprietà. Tra i più comuni troviamo:

- **Conflitti tra eredi:** in caso di più eredi, può essere necessario raggiungere un accordo unanime per la vendita dell'immobile.
- **Debiti:** eventuali pendenze o ipoteche sull'immobile possono complicare il processo di compravendita.
- **Casi di ristrutturazione:** se la casa necessitasse di interventi di ristrutturazione, questi potrebbero incidere sul valore e sui tempi di vendita.

Conclusione

Vendere una casa ereditata può essere un processo complesso, che richiede una buona conoscenza della normativa e della documentazione necessaria. La dichiarazione di successione, l'accettazione e il pagamento delle tasse sono solo alcuni dei passaggi chiave per portare a termine la vendita in modo corretto.

Affidarsi a un notaio e a professionisti del settore può essere fondamentale per evitare errori e affrontare ogni passo in sicurezza.

Se vuoi liberarti dai pensieri legati alla burocrazia e concentrarti su altro, affidati ad un'agenzia immobiliare, affidati a [MG AGENZIA IMMOBILIARE](#).

MG AGENZIA IMMOBILIARE DI GARLANDA MIRIANA

VIA BRIGATE GARIBALDI 2, VARALLO (VC)

3490858117 / INFO@MGAGENZIAIMMOBILIAREDIGARLANDA.IT

WWW.MGAGENZIAIMMOBILIAREDIGARLANDA.IT