

Ereditare una proprietà: Considerazioni importanti per i proprietari

La successione di una proprietà comporta decisioni importanti e richiede una conoscenza completa e un'attenta pianificazione. La complessità del diritto successorio, unita alle difficoltà fiscali e alla mancanza di conoscenze, può rendere difficile questo processo. Dal quadro giuridico alle conseguenze fiscali, vi offriamo una panoramica del complesso mondo delle successioni immobiliari.

Aspetti legali e successione

Il diritto successorio svizzero stabilisce i principi della successione, i diritti degli eredi e la distribuzione dell'eredità. Fornisce un quadro giuridico, poiché solo una minoranza di persone pensa a cosa debba accadere ai propri beni dopo la morte. Di conseguenza, molte persone si affidano alle leggi applicabili senza conoscerle o senza comprenderne le conseguenze.

Se non è stato redatto un testamento o un contratto successorio, l'eredità viene distribuita in base alla legge applicabile, che non è necessariamente compatibile con le volontà personali del testatore. La successione legale ignora le moderne costellazioni familiari e riconosce come eredi solo i consanguinei e i coniugi, mentre i conviventi e i figliastri in particolare rimangono a bocca asciutta. È inoltre importante comprendere la ripartizione stabilita per legge attraverso le quote obbligatorie, che possono essere modificate solo parzialmente in un testamento.

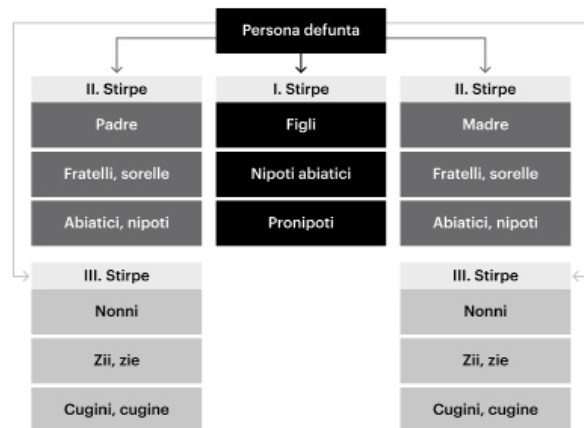
Considerazioni fiscali

Come nel caso della vendita di un immobile, anche il suo valore di mercato gioca un ruolo importante ai fini delle imposte di successione e donazione. Queste tasse sono riscosse dai cantoni e variano a seconda del luogo di residenza o dell'ubicazione dell'immobile. Nella maggior parte dei cantoni, l'imposta sulle successioni dipende dal valore e dal grado di parentela. In generale, i coniugi sono completamente esenti da queste imposte e i discendenti diretti pagano



Successione legale

La successione è determinata dalla tribù. Solo quando non ci sono eredi superstiti in una tribù, l'eredità passa alle altre tribù. La successione legale termina con la terza tribù.



Fonte: VermögensZentrum

! Info

Senza testamento, il coniuge e i discendenti hanno diritto al 50% dell'eredità. Con un testamento, queste quote obbligatorie possono essere ridotte fino al 25%, mentre il restante 50% è liberamente distribuibile.

le tasse solo in alcuni cantoni.

Poiché in genere i cantoni non fanno distinzione tra eredità e donazioni in materia di imposte, più gli eredi sono imparentati alla lontana con il defunto, più alta sarà l'imposta di successione. Per ridurre al minimo l'onere fiscale sugli eredi, sono disponibili diverse opzioni, dal pagamento anticipato dell'eredità alle donazioni con riserva di usufrutto. Una consultazione dettagliata è essenziale per essere preparati al futuro e per garantire che i vostri desideri siano presi in considerazione.

Strategie per il trasferimento di proprietà

Quando si trasferisce una proprietà ai futuri eredi, una strategia accurata è essenziale per superare le sfide legali, finanziarie ed emotive. Comunicate chiaramente con i potenziali eredi e create trasparenza sui vostri desideri e sulle vostre aspettative. Il trasferimento di proprietà in vita può assumere varie forme, ognuna delle quali presenta vantaggi e svantaggi e deve essere valutata in base alla situazione familiare e finanziaria individuale.

Vendita al di sotto del valore di mercato

Il trasferimento di un immobile al di sotto del valore di mercato con l'accordo che la differenza sarà riconosciuta successivamente nell'eredità. Questa opzione è particolarmente interessante se i potenziali eredi sono pochi, mentre in caso di più eredi potrebbe esserci l'obbligo di perequazione. Tuttavia, questo obbligo di perequazione può essere aggirato con un accordo di cessione supplementare.

Donazione / ritiro anticipato dell'eredità

Quando un immobile viene donato, viene trasferito gratuitamente agli eredi. Un accordo corrispondente può stabilire che il valore donato non venga compensato con la quota ereditaria al momento della morte, in modo che non sorga alcun obbligo di perequazione nei confronti degli altri eredi. Tuttavia, è necessario prestare attenzione affinché le porzioni obbligatorie non vengano violate o superate.

Prenotate una consulenza gratuita

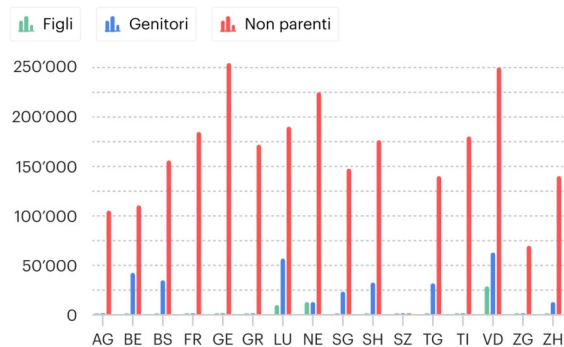


Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuita.

Scansionate il codice e consultate la pagina:
qr.properti.ch/consigli

Confronto tra le imposte di successione cantionali

Importi d'imposta 2023 per una successione di 500.000 franchi, in CHF



Fonte: Vermögenszentrum

Stato: 2023

Dono con diritto di abitazione / usufrutto

Se il testatore desidera donare un immobile ai suoi eredi, ma desidera comunque abitarlo personalmente, è possibile concordare un usufrutto a vita in aggiunta alla donazione. Ciò significa che la proprietà dell'immobile è già stata trasferita agli eredi, ma la proprietà rimane al defunto fino alla morte.

Conclusione

L'eredità di una proprietà è un'impresa complessa che richiede una conoscenza approfondita e una pianificazione lungimirante per ottenere un trasferimento equo e senza intoppi della proprietà. I proprietari di immobili hanno la possibilità di prendere accordi per il trasferimento dei loro immobili durante la loro vita attraverso prelievi anticipati o donazioni. Questo e una comunicazione chiara possono aiutare a evitare conflitti tra gli eredi e a ottimizzare il carico fiscale. Data la complessità e il potenziale impatto delle vostre decisioni, è consigliabile rivolgersi a un esperto.

Conoscete il valore di mercato della vostra



Calcolate il valore di mercato della vostra proprietà in modo gratuito.

Scansionate il codice e consultate la pagina:
qr.properti.ch/valore1