

Affittare un immobile ereditato: guida pratica per proprietari

Hai ereditato un immobile e vuoi affittarlo? Successione, volture catastali, lavori, divisione tra eredi e prima locazione: tutto quello che serve sapere.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa fare subito dopo aver ereditato un immobile?
2. Come si presenta la dichiarazione di successione?
3. Come funziona la voltura catastale di un immobile ereditato?
4. Quali verifiche fare sull'immobile prima di metterlo in affitto?
5. Come gestire un immobile ereditato da più persone?
6. Come si avvia la prima locazione di un immobile ereditato?

Affittare un immobile ereditato richiede un percorso preciso: dichiarazione di successione, aggiornamenti catastali e divisione tra eredi. I beni si trasmettono automaticamente, ma per disporne servono passaggi formali.

Cosa fare subito dopo aver ereditato un immobile?

Ereditare un immobile porta con sé adempimenti fiscali, catastali e talvolta manutentivi che è bene conoscere prima di prendere qualsiasi decisione. I beni

del defunto si trasmettono agli eredi, ma per disporne servono passaggi formali. Chi pensa di affittare un immobile ereditato ha di fronte un percorso che parte dalla dichiarazione di successione, passa per gli aggiornamenti catastali e arriva alla scelta tra affittare subito o fare lavori.

CHECKLIST



Il percorso per affittare un immobile ereditato

- 1 Dichiarazione di successione**
Entro 12 mesi dal decesso, all'Agenzia delle Entrate
- 2 Voltura catastale**
Aggiorna l'intestatario dell'immobile al catasto
- 3 Verifiche sull'immobile**
Stato manutentivo, impianti, eventuali lavori necessari
- 4 Gestione tra più eredi**
Se l'immobile è in comproprietà, serve l'accordo di tutti
- 5 Prima locazione**
Registrazione del contratto e scelta del regime fiscale

Come si presenta la dichiarazione di successione?

La dichiarazione di successione è l'adempimento fiscale che formalizza il passaggio dei beni dal defunto agli eredi.

Quando si presenta. Tipicamente entro 12 mesi dalla data del decesso. La dichiarazione si presenta all'Agenzia delle Entrate, in modalità telematica o tramite un intermediario abilitato (commercialista, CAF, notaio). In essa vanno indicati tutti i beni immobili, i rapporti bancari e gli altri beni del defunto, con i relativi valori catastali.

Cosa serve. Per la compilazione servono: il certificato di morte, l'atto di provenienza dell'immobile (rogito, donazione, successione precedente), la

visura catastale aggiornata, i dati anagrafici e i codici fiscali di tutti gli eredi. Se esistono più eredi, ognuno dichiara la propria quota. La dichiarazione va presentata anche se non ci sono imposte da pagare, purché il valore dell'asse ereditario superi determinate franchigie che variano in base al grado di parentela.

Costi. Le imposte di successione dipendono dal grado di parentela tra il defunto e gli eredi e dal valore complessivo dell'asse ereditario. Per coniuge e figli l'imposta è in genere bassa o nulla fino a franchigie consistenti; per altri parenti o estranei le aliquote salgono. Si pagano anche l'imposta ipotecaria e catastale, in misura proporzionale o fissa a seconda che l'immobile costituisca o meno prima casa per l'erede. È consigliabile farsi assistere da un professionista per la compilazione e il calcolo delle imposte.

Come funziona la voltura catastale di un immobile ereditato?

La voltura catastale aggiorna l'intestazione dell'immobile nei registri del Catasto, trasferendola dal defunto agli eredi.

Tempistiche e procedura. La voltura va presentata tipicamente entro 30 giorni dalla registrazione della dichiarazione di successione, in modalità telematica o tramite un tecnico abilitato. La domanda richiede: dati catastali dell'immobile, dati anagrafici e codice fiscale del defunto e degli eredi, copia della dichiarazione di successione registrata.

Costi e sanzioni. La voltura ha un costo contenuto, in genere poche decine di euro per unità immobiliare. Il ritardo comporta sanzioni che aumentano con il tempo. La voltura è indispensabile per qualsiasi atto successivo: senza voltura, l'immobile risulta ancora intestato al defunto e non può essere affittato con un contratto regolarmente registrato.

Immobili mai accatastati. In alcuni casi, specialmente per immobili molto vecchi o rurali, l'immobile potrebbe non essere presente al Catasto o avere una

planimetria non aggiornata. Occorre allora procedere con l'accatastamento o l'aggiornamento tramite un tecnico abilitato, operazione che richiede sopralluogo e nuova planimetria.

Quali verifiche fare sull'immobile prima di metterlo in affitto?

Prima di pubblicare un annuncio, è bene verificare lo stato dell'immobile sotto diversi profili.

DA SAPERE

Homeflow

Cosa verificare prima di affittare un immobile ereditato

**Stato manutentivo**
Infiltrazioni, muffe, stato degli impianti, caldaia funzionante e revisionata

**Documentazione edilizia**
Stato di fatto conforme a planimetria catastale e titoli edilizi

**Certificazione energetica**
L'APE è obbligatoria per qualsiasi annuncio di locazione

**Spese condominiali e utenze**
Rate insolute da saldare, utenze da volturare o attivare

Stato manutentivo. Un immobile ereditato può essere rimasto vuoto per mesi o anni. Un sopralluogo approfondito è il primo passo: verificare infiltrazioni, muffe, stato degli impianti, caldaia funzionante e revisionata. Se l'immobile ha più di vent'anni e gli impianti non sono mai stati rifatti, è probabile che non siano a norma.

Documentazione edilizia. Verificare che lo stato di fatto corrisponda alla planimetria catastale e ai titoli edilizi (permesso di costruire, eventuali condoni). Differmità non sanate possono bloccare la locazione o creare problemi legali. Se il defunto ha fatto lavori senza pratiche, è bene regolarizzare prima di affittare.

Certificazione energetica. L'APE è obbligatoria per qualsiasi annuncio di locazione. Se l'immobile ne è sprovvisto o ha un APE scaduto, va fatto redigere da un tecnico abilitato prima di pubblicare l'annuncio.

Spese condominiali e utenze. Se l'immobile è in condominio, verificare con l'amministratore la situazione dei pagamenti: eventuali rate insolute vanno saldate. Anche le utenze vanno verificate: volturare o attivare i contratti di luce, gas e acqua, chiudendo quelli ancora intestati al defunto se necessario.

Come gestire un immobile ereditato da più persone?

Quando un immobile viene ereditato da più persone si crea una comunione ereditaria, in cui ogni erede è titolare di una quota.

Decisioni e consenso. Per affittare servono accordi tra tutti i comproprietari. In genere la locazione richiede il consenso di tutti gli eredi o, per contratti fino a nove anni, una delibera a maggioranza calcolata in base alle quote di proprietà. Anche un solo erede contrario può bloccare l'operazione.

Formalizzare l'accordo. Se gli eredi sono d'accordo nell'affittare, è consigliabile una scrittura privata in cui si indica chi firmerà il contratto come locatore, chi incasserà il canone e come verrà ripartito tra i comproprietari. Se un solo erede firma, deve avere una delega scritta dagli altri.

Cosa fare in caso di disaccordo. Se non si trova un accordo, le opzioni sono: vendita dell'immobile con divisione del ricavato, assegnazione a un erede che liquida gli altri, o divisione giudiziale. In attesa di un accordo, l'immobile resta inutilizzato e continua a generare costi (IMU, spese condominiali, manutenzione), quindi è nell'interesse di tutti trovare una soluzione.

Ripartizione del canone. Il canone va ripartito tra gli eredi in proporzione alle quote. Anche IMU, manutenzione straordinaria e spese condominiali del proprietario vanno suddivise con lo stesso criterio. Un conto corrente dedicato all'immobile rende la gestione trasparente per tutti.

Come si avvia la prima locazione di un immobile ereditato?

Completati i passaggi formali e deciso di affittare, si entra nella fase operativa.

Preparare l'immobile. Valutare se ristrutturare prima di affittare: tinteggiatura, pulizia approfondita, messa a norma degli impianti e sostituzione di sanitari o infissi datati possono fare la differenza tra un immobile che si affitta subito e uno che resta vuoto. Le spese di ristrutturazione possono rientrare nelle agevolazioni fiscali previste, se chi le sostiene ha capienza IRPEF sufficiente.

Documenti da preparare. Oltre all'APE, servono: visura catastale aggiornata (per dimostrare l'avvenuta voltura), planimetria catastale, certificazioni degli impianti se rifatti, regolamento condominiale. Un proprietario che presenta tutto in ordine durante la prima visita trasmette serietà e riduce i tempi di trattativa.

CHECKLIST

Documenti da preparare per la prima locazione

1 **APE**
Attestato di prestazione energetica

2 **Visura catastale aggiornata**
Per dimostrare l'avvenuta voltura

3 **Planimetria catastale**

4 **Certificazioni degli impianti**
Se rifatti

5 **Regolamento condominiale**

Il contratto di locazione. La scelta del tipo di contratto (4+4 a canone libero, 3+2 a canone concordato, transitorio) dipende dalla zona e dal tipo di immobile. La registrazione va fatta entro 30 giorni dalla firma con il modello RLI. Chi opta per la cedolare secca deve indicarlo in sede di registrazione. Se gli

eredi sono più di uno, nel contratto vanno indicati tutti come locatori o il delegato con delega scritta.

IMU e dichiarazione dei redditi. Il canone percepito va dichiarato nel quadro RB del Modello 730 o Redditi PF, in proporzione alla quota di ciascun erede, salvo chi opta per la cedolare secca. L'IMU sull'immobile locato è dovuta nella misura ordinaria, salvo riduzioni previste dai regolamenti comunali (ad esempio per i contratti a canone concordato).

Questo articolo ha scopo informativo e non sostituisce la consulenza di un notaio o di un legale. Le procedure di successione e voltura richiedono assistenza professionale.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Aiutiamo chi offre casa a ricevere richieste strutturate e profili verificati, riducendo i messaggi a vuoto. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco →](#)