



Checklist

Successione e immobili



La successione comporta spesso un groviglio di emozioni. Questa checklist è uno strumento utile sia per chi lascia in eredità i propri beni sia per chi eredita, per farsi un'idea su come avviare una successione in modo strutturato quando si è ancora in vita o dopo un decesso. Se avete domande relative alla vendita o alla locazione di un immobile, vi invitiamo a contattarci.

Indice

1. L'essenziale in breve	Pagina 3
2. Indicazioni per chi lascia un'eredità in vita	Pagina 3
3. Domande per eredi	Pagina 4

1. L'essenziale in breve

Basi legali

Informatevi sull'esistenza di un testamento o di un contratto successorio. Per i coniugi è rilevante anche l'esistenza di una convenzione matrimoniale. Oltre agli eredi legittimi esistono anche eredi istituiti? Normalmente i testamenti e i contratti successorii vengono aperti ufficialmente e gli eredi vengono informati dall'autorità competente.

Valore immobiliare

Gli immobili rappresentano in genere il principale valore dell'eredità. Per calcolare le singole quote ereditarie, è necessario stabilire il valore dell'immobile ereditato. Utilizzate ad esempio la nostra [stima online gratuita](#) per una prima occhiata.

Imposta sulle successioni

Con tutta probabilità è dovuta un'imposta sulle successioni, la qual cosa dipende da due fattori: innanzitutto, il Cantone di domicilio di chi lascia l'eredità o la località dell'immobile e poi il grado di parentela esistente con questa persona.

Utilizzo dell'immobile

Per l'utilizzo dell'immobile sono disponibili tre opzioni: uso proprio, locazione o vendita. In caso di comunione ereditaria occorre trovare una soluzione comune.

Pianificazione

Si consiglia di coinvolgere gli eredi nelle disposizioni successorie finché si è ancora in vita. Ciò consente di considerare le esigenze e i desideri individuali e disporre le relative regole di ripartizione. A tal fine occorre tenere conto anche delle legittime degli eredi legittimi. Pertanto, nella maggior parte dei casi, conviene richiedere preventivamente una consulenza legale e in materia di diritto successorio. Disposizioni successorie chiare favoriscono, inoltre, la pace familiare.

2. Indicazioni per chi lascia un'eredità in vita

- Poiché gli immobili costituiscono spesso la maggior parte del patrimonio ereditario, la loro cessione influisce notevolmente sulla pianificazione successoria.
- Se un immobile viene trasferito come anticipo sull'eredità, occorre tener presente che il valore d'imputazione viene determinato solo al momento della successione. Se nel frattempo il valore dell'immobile è cambiato, nella comunione ereditaria vi saranno diritti di compensazione.
- Nella maggior parte dei casi gli immobili non si prestano a una suddivisione semplice. Di conseguenza, può capitare che nella massa ereditaria residua non siano disponibili mezzi finanziari sufficienti per corrispondere le porzioni legittime. Questo a sua volta può portare alla vendita dell'immobile.
- In caso di anticipo sull'eredità occorre tener presente che chi beneficia dell'immobile può garantire la sostenibilità in presenza di un'ipoteca. Inoltre, devono essere disponibili anche i mezzi finanziari necessari per pagare le persone di un'eventuale comunione ereditaria.
- In caso di anticipo sull'eredità occorre tener conto dei desideri e delle aspettative degli eredi. Inoltre, si consiglia di mettere per iscritto la valutazione e l'eventuale compensazione finanziaria, con la partecipazione di tutti gli aventi diritto all'eredità.
- Se l'anticipo sull'eredità non è oggetto di discussione, accertatevi nel rispetto dei requisiti giuridici che esista un testamento che stabilisca la procedura da seguire in relazione all'immobile da ereditare.
- In situazioni complesse, chi lascia l'eredità dovrebbe nominare una persona esecutrice testamentaria, responsabile quindi dell'amministrazione dei beni oggetto della successione e dell'attuazione del testamento.

3. Domande per eredi

Punto della situazione

Cosa costituisce parte integrante dell'eredità?

Esiste un testamento o un contratto successorio?

Esiste una persona esecutrice testamentaria?

Come può essere utilizzato l'immobile?

È necessaria una ristrutturazione o un risanamento?

L'immobile è in condizioni idonee all'abitabilità?

L'immobile è attualmente abitato?

Sono in corso contratti di locazione?

Chi sarà il nuovo iscritto nel registro fondiario?

Ci sono compiti e responsabilità da assumere? (es. controllo dei pagamenti in entrata, conteggi delle spese accessorie, servizio di portineria, assicurazioni ecc.)

Comunione ereditaria

Quanti eredi ci sono?

Tutti gli eredi vivono in Svizzera?

Ci sono eredi che vivono all'estero?

Che lingua parlano gli eredi?

Gli eredi vanno d'accordo?

Particolarità della comunione ereditaria

Per le comunioni ereditarie si applica il «principio dell'unanimità». Ciò significa che i membri di tale comunione ereditaria possono decidere e agire solo insieme. Più grande è la comunione ereditaria, più difficile diventa il processo decisionale. Per facilitare la capacità d'agire, la comunione ereditaria può nominare un/una rappresentante degli eredi.

Aspetti finanziari

A quanto ammonta il valore dell'immobile ereditato?

A quanto ammonterebbe il guadagno da una vendita?

Quali deduzioni si possono applicare sulle imposte?

La sostenibilità finanziaria è garantita se l'immobile viene acquisito dagli eredi?

Quale reddito è necessario per garantire la sostenibilità?

L'ipoteca può essere acquisita?

Cosa accade con l'attuale ipoteca in caso di vendita?

A quanto ammonterebbe l'eventuale penale dovuta alla banca in caso di scioglimento anticipato dell'ipoteca?

È il momento adatto per la vendita?

Con la nostra stima online non vincolante potete ottenere una stima del valore del vostro immobile in pochi passaggi.

Il presente documento è un modello non vincolante che non ha la pretesa di essere completo, aggiornato o corretto, ma serve solo come suggerimento e guida. Il modello non sostituisce la consulenza legale nel singolo caso. BETTERHOMES non si assume alcuna responsabilità per l'idoneità della checklist nel caso specifico. BETTERHOMES ne consente l'uso solo per scopi privati. Non sono consentite pubblicazioni senza l'esplicito consenso scritto di BETTERHOMES.