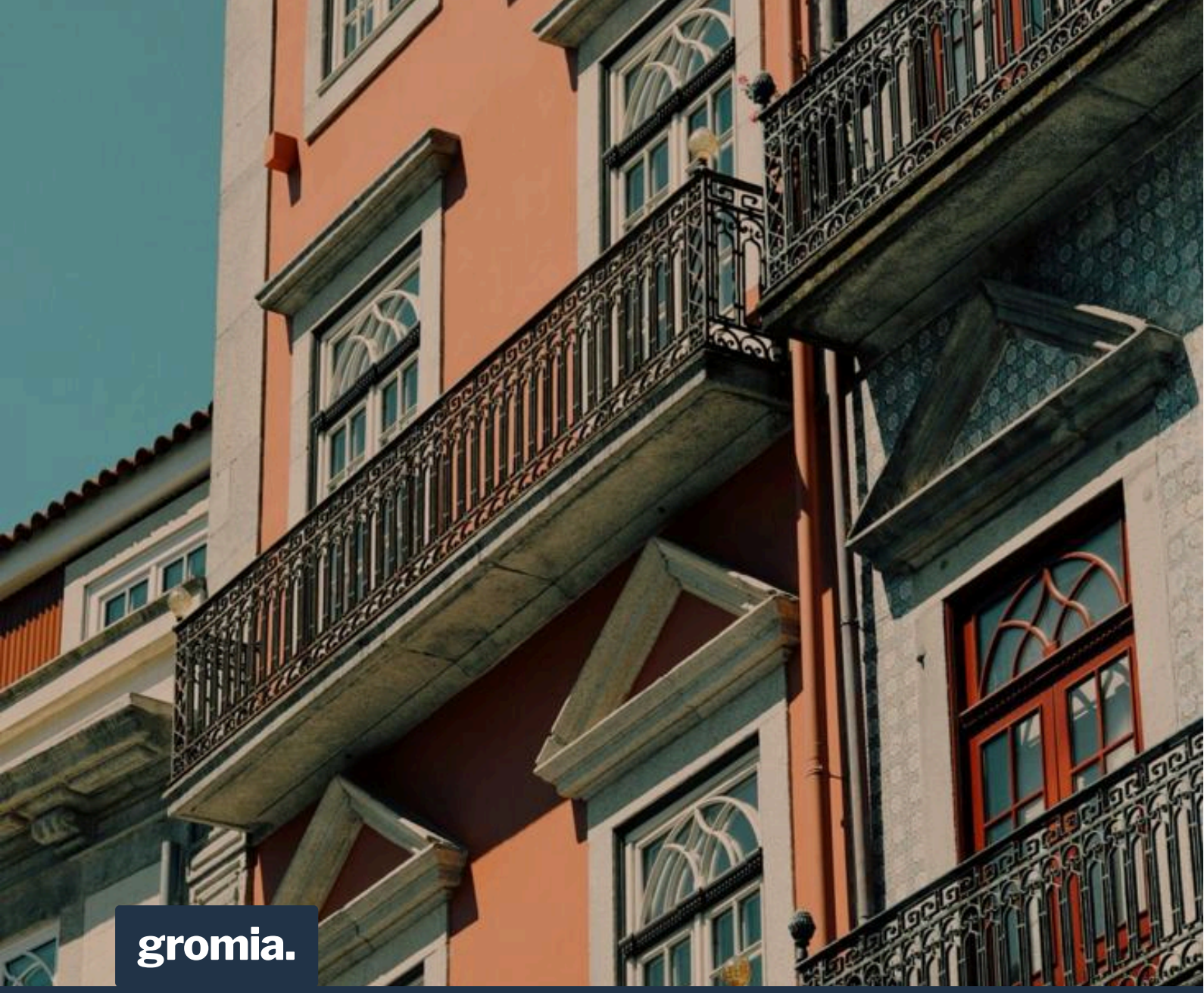


gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Dichiarazione di successione 2026: scadenze, imposte e costi

La dichiarazione di successione va presentata all'Agenzia delle Entrate entro 12 mesi dal decesso, quasi sempre online, da un erede per tutti.

IN BREVE

> La dichiarazione di successione va presentata all'Agenzia delle Entrate entro 12 mesi dal decesso, quasi sempre online, da un erede per tutti. Non serve tra coniuge e figli se l'eredità vale fino a 100.000 € e non ci sono case. Per una casa lasciata a coniuge e figli di solito si pagano solo le imposte ipotecaria e catastale, il 3% del valore catastale, o 400 € con la prima casa.

12 mesi
dal decesso per presentare la dichiarazione

1 milione
di euro di franchigia per coniuge e figli, ciascuno

400 €
di ipotecaria e catastale se un erede ha i requisiti prima casa

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cos'è la dichiarazione di successione
02 Chi la presenta ed entro quando
03 Quando non serve
04 Le imposte sulla successione
05 Cosa cambia dal 2025: l'autoliquidazione
06 Come si presenta online
07 I documenti necessari
08 Quanto costa in tutto
09 Dopo la dichiarazione: accettazione e vendita
10 Cosa cambia dal 2027
11 Fonti
12 Con Gromia
13 Esempio di calcolo

14 Domande frequenti

01 In breve: cos'è la dichiarazione di successione

La dichiarazione di successione è la comunicazione all'Agenzia delle Entrate di chi sono gli eredi e di cosa lasciava il defunto: case, terreni, conti, titoli, debiti. Serve a pagare le imposte sull'eredità e ad aggiornare il catasto. Non va confusa con l'accettazione dell'eredità, che riguarda la proprietà dei beni.

- **Entro quando:** 12 mesi dalla data del decesso.
- **Chi la presenta:** uno degli eredi o dei legatari, anche per tutti gli altri.
- **Come:** online, da soli con SPID, CIE o CNS, oppure tramite un CAF, un commercialista o un notaio.
- **Quanto costa:** per una casa lasciata al coniuge e ai figli, di solito il 3% del valore catastale, o 400 € se un erede ha i requisiti prima casa.

COSA DICE LA LEGGE

Art. 31 del D.Lgs. 346/1990, il Testo unico sulle successioni e donazioni: la dichiarazione «deve essere presentata entro dodici mesi dalla data di apertura della successione», cioè dalla data del decesso.

02 Chi la presenta ed entro quando

Sono obbligati gli eredi e i legatari, cioè chi riceve per testamento un bene preciso, o i loro rappresentanti legali. Lo sono anche chi amministra l'eredità, i curatori e gli esecutori testamentari. Basta una dichiarazione per tutti: se la presenta un erede, gli altri sono a posto.

Chi rinuncia all'eredità prima della scadenza, e non ha la disponibilità dei beni, non deve presentarla. Se dopo la scadenza emergono beni nuovi o un errore, si presenta una dichiarazione integrativa o modificativa.

Il termine di 12 mesi parte dal giorno del decesso. In alcuni casi particolari, come la rinuncia di un erede o la nomina di un curatore, parte da una data successiva.

03 Quando non serve

La dichiarazione non va presentata se ci sono tutte e tre queste condizioni:

- l'eredità va al **coniuge** o ai **parenti in linea retta**, cioè figli, nipoti, genitori;
- vale in tutto **non più di 100.000 €**;
- **non comprende immobili** né diritti su immobili, come l'usufrutto, nemmeno in quota.

Se nell'eredità c'è anche solo una quota di una casa, di un box o di un terreno, la dichiarazione serve sempre. Quando non serve, per sbloccare il conto del defunto la banca chiede di solito una dichiarazione sostitutiva firmata dagli eredi.

04 Le imposte sulla successione

Per gli immobili si pagano le imposte ipotecaria e catastale. Su tutta l'eredità, l'imposta di successione, che però per coniuge e figli scatta solo oltre 1 milione di euro ciascuno.

Ipotecaria e catastale

IMPOSTA	REGOLA GENERALE	SE UN EREDE HA I REQUISITI PRIMA CASA
Ipotecaria	2% del valore catastale, minimo 200 €	200 € fissi
Catastale	1% del valore catastale, minimo 200 €	200 € fissi

A queste si aggiungono piccoli importi fissi di imposta di bollo, tassa ipotecaria e tributi speciali, che il software dell'Agenzia calcola da solo. Per una casa il valore catastale è la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 120. Come si calcola, categoria per categoria: valore dell'immobile per la successione.

L'imposta di successione

CHI EREDITA	ALIQUOTA	FRANCHIGIA PER CIASCUNO
Coniuge, figli, nipoti in linea retta, genitori	4%	1.000.000 €
Fratelli e sorelle	6%	100.000 €
Altri parenti fino al 4° grado, affini fino al 3°	6%	nessuna
Tutti gli altri	8%	nessuna
Erede con disabilità grave, qualunque sia la parentela	come sopra	1.500.000 €

Fonte: art. 7 del D.Lgs. 346/1990, aliquote non cambiate dalla riforma del 2024.

La franchigia vale per ciascun erede, sulla sua quota. Se una madre lascia a due figli una casa e dei risparmi per 600.000 € in tutto, ogni figlio riceve 300.000 €, sotto la franchigia: l'imposta di successione non si paga.

INFOGRAFICA

Una casa lasciata a due figli, rendita 1.000 €



Se la stessa casa andasse a un fratello, oltre a ipotecaria e catastale pagherebbe il 6% sulla parte oltre i 100.000 €: 1.560 € di imposta di successione.

L'agevolazione prima casa

Se almeno un erede ha i requisiti prima casa, ipotecaria e catastale scendono a 200 € ciascuna per quella casa. I requisiti sono quelli dell'acquisto: la casa non deve essere di lusso, l'erede deve avere o portare la residenza nel comune entro 18 mesi, non deve avere un'altra casa nello stesso comune né altre case comprate con l'agevolazione. L'erede lo dichiara nella dichiarazione di successione.

L'agevolazione ha conseguenze anche dopo: se quell'erede vende la casa entro cinque anni senza comprarne un'altra da abitare entro un anno, la perde e paga la differenza con una sanzione. E per comprare in futuro un'altra prima casa con l'agevolazione dovrà vendere questa entro due anni. Le regole complete sono nella guida alle agevolazioni prima casa.

05 Cosa cambia dal 2025: l'autoliquidazione

Il D.Lgs. 139/2024 ha riformato l'imposta di successione. Per le successioni aperte dal 1° gennaio 2025:

- **L'imposta la calcolano gli eredi:** il software della dichiarazione la determina da solo, nel quadro EF, invece di aspettare l'avviso di liquidazione dell'ufficio.
- **Si paga entro 90 giorni** dalla scadenza dei 12 mesi per presentare la dichiarazione, oppure subito, con la dichiarazione.
- **Si può rateizzare** se l'imposta è almeno di 1.000 €: il 20% subito e il resto in otto rate trimestrali, o dodici se supera i 20.000 €, con gli interessi.
- **L'ufficio controlla dopo:** se trova un'imposta più alta, manda un avviso di liquidazione entro due anni dalla presentazione.

Per le successioni aperte prima del 2025 resta la vecchia procedura: l'ufficio liquida l'imposta e gli eredi la pagano entro 60 giorni dall'avviso.

06 Come si presenta online

INFOGRAFICA

Presentare la dichiarazione di successione



01
Documenti
Eredi, beni, debiti e spese

02
Imposte
Calcolate dal software dell'Agenzia

03
Invio online
Entro 12 mesi dal decesso

04
Voltura
Il catasto passa agli eredi

La dichiarazione si presenta con il servizio online dell'Agenzia delle Entrate «Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali». Puoi farla da solo, entrando con SPID, CIE o CNS, oppure affidarla a un intermediario abilitato: un CAF, un commercialista, un notaio. Solo in casi particolari indicati dall'Agenzia si usa ancora il modulo cartaceo.

Le imposte ipotecaria e catastale, il bollo e i tributi si pagano prima dell'invio, con addebito sul conto corrente indicato nella dichiarazione. La ricevuta di presentazione arriva nell'area riservata: serve alla banca per sbloccare i conti e al notaio per vendere la casa.

La voltura catastale

Con la dichiarazione online si chiede anche la voltura catastale: il catasto viene aggiornato con i nomi degli eredi senza altre pratiche e senza pagare altro. Se la voltura non va a buon fine, per esempio per dati catastali non aggiornati, va chiesta a parte all'ufficio del catasto. Approfondimento: voltura catastale.

07 I documenti necessari

- certificato di morte o autocertificazione, e dati anagrafici e codici fiscali di tutti gli eredi;
- testamento, con il verbale di pubblicazione del notaio, se c'è;
- dati catastali di case, box e terreni, con le rendite;
- saldi di conti correnti, libretti e titoli alla data del decesso, chiesti alle banche;
- documenti dei debiti del defunto, come un mutuo residuo, e delle spese mediche e funerarie, che si sottraggono entro i limiti di legge;
- eventuali rinunce all'eredità;
- dichiarazione dei requisiti prima casa, se un erede chiede l'agevolazione;
- IBAN del conto da cui pagare le imposte.

08 Quanto costa in tutto

Le voci sono tre: le imposte, gli importi fissi e il professionista, se ti fai aiutare.

- **Imposte:** per la casa di famiglia lasciata a coniuge e figli, di solito solo ipotecaria e catastale, il 3% del valore catastale o 400 € con la prima casa.
- **Importi fissi:** bollo, tassa ipotecaria e tributi speciali, poche centinaia di euro in tutto, di più se gli immobili sono in province diverse.
- **Professionista:** il compenso varia molto con il numero di beni e di eredi. Chiedi un preventivo scritto che dica cosa comprende, per esempio la voltura e le visure.

ERRORE DA EVITARE

Lasciar passare i 12 mesi. Il ritardo costa sanzioni e interessi, i conti del defunto restano bloccati e la casa non si può vendere. Se il termine è già passato, il ravvedimento operoso riduce la sanzione: prima lo fai, meno paghi.

09 Dopo la dichiarazione: accettazione e vendita

La dichiarazione di successione è un adempimento fiscale. Per essere proprietari a tutti gli effetti bisogna anche accettare l'eredità, in modo espresso o tacito, e l'accettazione deve risultare nei registri immobiliari per poter vendere. Approfondimenti: accettazione tacita dell'eredità e trascrizione dell'accettazione.

Dalla data del decesso gli eredi pagano l'IMU sulla casa, ciascuno per la sua quota, e se nessuno ci abita la pagano come seconda casa. Se la casa si vende, sulla vendita non si paga la plusvalenza. Come si vende una casa ereditata, con più eredi o con eredi minorenni, è spiegato nella guida su come vendere una casa ereditata.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Se pensate di vendere, non aspettate la fine della successione per far valutare la casa: una stima condivisa tra gli eredi evita discussioni sul prezzo e fa risparmiare mesi di IMU e spese. Parti dalla valutazione gratuita.

10 Cosa cambia dal 2027

Dal 1° gennaio 2027 le regole sulle successioni passano nel nuovo Testo unico dell'imposta di registro e degli altri tributi indiretti (D.Lgs. 123/2025). L'entrata in vigore, prevista per il 2026, è stata rinviata di un anno dal decreto Milleproroghe. Termini, aliquote e franchigie restano quelli di questa guida.

11 Fonti

- D.Lgs. 346/1990: Testo unico sulle successioni e donazioni, con aliquote, franchigie, obbligo e termine della dichiarazione.
- D.Lgs. 347/1990: imposte ipotecaria e catastale.
- Legge 342/2000, art. 69: ipotecaria e catastale fisse per la prima casa ereditata.
- D.Lgs. 139/2024: riforma dell'imposta di successione e autoliquidazione dal 2025.
- Agenzia delle Entrate, come pagare le imposte della successione: autoliquidazione, 90 giorni, rate.

12 Con Gromia

Gromia aiuta chi vende e chi compra casa. Se state pensando di vendere la casa ereditata, un agente della vostra zona vi aiuta a fissare un prezzo su dati verificabili e a coordinare notaio e documenti: parti dalla valutazione gratuita.

13 Esempio di calcolo

Plusvalenza sulla vendita: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Come hai avuto la casa	**Ereditata**

IMPOSTA SULLA PLUSVALENZA

€ 0

Le case ricevute in eredità sono escluse: non paghi tasse sulla plusvalenza.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/plusvalenza-casa

14 Domande frequenti

Chi deve presentare la dichiarazione di successione?

Gli eredi e i legatari, cioè chi riceve un bene preciso per testamento, oppure i loro rappresentanti legali. Sono obbligati anche gli amministratori dell'eredità, i curatori e gli esecutori testamentari. Basta che la presenti uno solo per tutti: gli altri sono esonerati. Chi rinuncia all'eredità prima della scadenza, e non ha la disponibilità dei beni, non deve presentarla. Di solito se ne occupa l'erede più vicino al defunto, con l'aiuto di un CAF, di un commercialista o di un notaio.

Entro quando va presentata la dichiarazione di successione?

Entro 12 mesi dalla data del decesso, che è la data di apertura della successione. Entro lo stesso termine si può correggere con una dichiarazione modificativa. Le imposte ipotecaria e catastale si pagano prima di presentarla; l'imposta di successione, per le successioni aperte dal 2025, si calcola nella dichiarazione e si paga entro 90 giorni dalla scadenza dei 12 mesi. Chi presenta in ritardo paga una sanzione, ridotta con il ravvedimento operoso se si mette in regola da solo.

Quando non serve la dichiarazione di successione?

Non serve quando l'eredità va al coniuge e ai parenti in linea retta, cioè figli, nipoti e genitori, vale in tutto non più di 100.000 € e non comprende case, terreni o altri diritti su immobili. Bastano tutte e tre le condizioni insieme. Se nell'eredità c'è anche solo una quota di una casa, la dichiarazione serve sempre. Per sbloccare il conto del defunto senza dichiarazione la banca chiede di solito una dichiarazione sostitutiva degli eredi.

Quanto costa la dichiarazione di successione?

Per una casa lasciata al coniuge e ai figli si pagano di solito l'imposta ipotecaria del 2% e quella catastale dell'1% del valore catastale, con un minimo di 200 € ciascuna, più piccoli importi fissi di bollo e tributi. Per una casa con rendita di 1.000 € sono circa 3.780 €, oppure 400 € se un erede ha i requisiti prima casa. L'imposta di successione per coniuge e figli si paga solo sopra 1 milione di euro ciascuno. A parte c'è il compenso del professionista, se ti fai aiutare.

Cosa cambia dal 2025 per la successione?

Per le successioni aperte dal 1° gennaio 2025 l'imposta di successione la calcolano gli eredi nella dichiarazione, con il software dell'Agenzia delle Entrate, e la pagano entro 90 giorni dalla scadenza della dichiarazione, invece di aspettare l'avviso dell'ufficio. Si può pagare a rate se l'imposta è almeno di 1.000 €: il 20% subito e il resto in otto rate trimestrali, dodici sopra i 20.000 €. Aliquote e franchigie non sono cambiate. Lo prevede il decreto legislativo 139 del 2024.

Come si presenta la dichiarazione di successione online?

Con il servizio dell'Agenzia delle Entrate «Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali», entrando con SPID, CIE o CNS, oppure tramite un intermediario abilitato come un CAF, un commercialista o un notaio. Il software calcola le imposte, che si pagano con addebito sul conto corrente indicato. Con la stessa pratica si chiede la voltura catastale degli immobili, senza altre domande. La ricevuta arriva nell'area riservata e serve per la banca e per vendere la casa.

Cosa serve per fare la dichiarazione di successione?

Il certificato di morte o la sua autocertificazione, i dati anagrafici e i codici fiscali degli eredi, il testamento pubblicato se c'è, i dati catastali degli immobili con le rendite, i saldi di conti e titoli alla data del decesso. Servono anche i documenti dei debiti del defunto e delle spese mediche e funerarie, che si possono sottrarre entro i limiti di legge, e l'IBAN del conto da cui pagare le imposte. Se un erede chiede la prima casa, la sua dichiarazione dei requisiti.

Si può vendere la casa prima della dichiarazione di successione?

No. Per vendere una casa ereditata la dichiarazione di successione deve essere già presentata e il catasto aggiornato con la voltura a nome degli eredi. Serve anche che l'accettazione dell'eredità risulti nei registri immobiliari, ma il notaio può trascriverla con l'atto di vendita. Intanto gli eredi possono far valutare la casa e raccogliere i documenti. Tutti i passi sono nella guida su come vendere una casa ereditata.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.