

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

Vendere una casa ereditata: tempi, documenti e tasse

Per vendere una casa ereditata servono la dichiarazione di successione, da presentare entro 12 mesi dal decesso, e l'accettazione dell'eredità trascritta nei registri immobiliari, che il notaio può fare anche nello stesso atto di vendita.

IN BREVE

> Per vendere una casa ereditata servono la dichiarazione di successione, da presentare entro 12 mesi dal decesso, e l'accettazione dell'eredità trascritta nei registri immobiliari, che il notaio può fare anche nello stesso atto di vendita. Se gli eredi sono più di uno devono firmare tutti. Sulla vendita non si paga la plusvalenza.

12 mesi
per la dichiarazione di successione

Tutti
gli eredi devono firmare

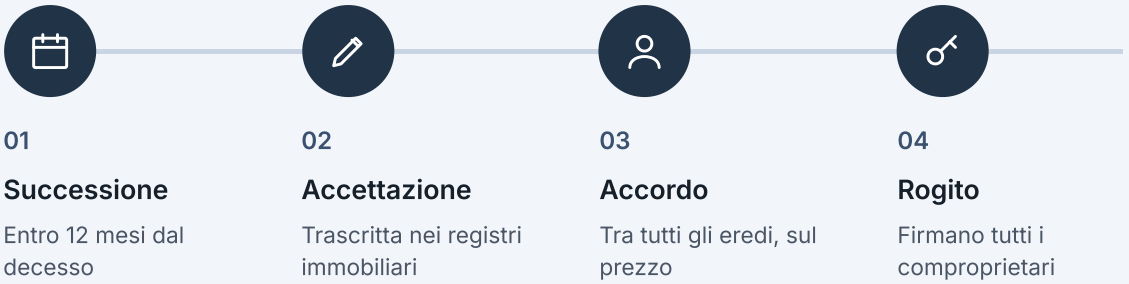
0 €
di imposta sulla plusvalenza

IN QUESTA GUIDA

01 Chi sono gli eredi e con quali quote
02 La dichiarazione di successione
03 L'accettazione dell'eredità
04 Più eredi: come si decide
05 Eredi minorenni o sotto tutela
06 Le tasse sulla vendita
07 I documenti
08 Preparare la casa
09 I tempi, passo per passo
10 Esempio di calcolo
11 Domande frequenti

INFOGRAFICA

I passi per vendere una casa ereditata



01 Chi sono gli eredi e con quali quote

Il primo passo è capire chi eredita la casa e in che proporzione, perché saranno queste persone a doverla vendere.

Con un testamento

Il testamento indica eredi e quote, ma la legge riserva comunque una parte del patrimonio ai familiari più stretti, i cosiddetti legittimari: coniuge, figli e, in mancanza di figli, genitori. Il testamento va pubblicato da un notaio prima della successione.

Senza testamento

Si applicano le quote previste dal codice civile. I casi più frequenti:

CHI RESTA	QUOTE
Coniuge e un figlio	Metà ciascuno
Coniuge e due o più figli	Un terzo al coniuge, due terzi divisi tra i figli
Solo figli	In parti uguali

Il diritto di abitazione del coniuge

Il coniuge che sopravvive ha per legge il diritto di abitare la casa che era residenza della famiglia e di usarne i mobili, anche se la proprietà è divisa con i figli. Se la casa da vendere è questa, il coniuge deve partecipare alla vendita o rinunciare al diritto: va chiarito subito tra gli eredi.

02 La dichiarazione di successione

Va presentata all'Agenzia delle Entrate entro 12 mesi dalla data del decesso, di solito online, da uno degli eredi o da un professionista. Elenca i beni del defunto, compresi gli immobili, e gli eredi.

Le imposte

IMPOSTA	QUANTO
Ipotecaria	2% del valore catastale, oppure 200 € se un erede ha i requisiti prima casa
Catastale	1% del valore catastale, oppure 200 € con i requisiti prima casa
Successione, coniuge e figli	4% solo sulla parte che supera 1 milione di euro per ciascun erede
Successione, fratelli e sorelle	6% sulla parte che supera 100.000 € per ciascuno
Successione, altri parenti	6% o 8% secondo il grado di parentela

Nella maggior parte delle successioni tra genitori e figli, quindi, l'imposta di successione non si paga e restano solo ipotecaria e catastale. Per le successioni aperte dal 2025 le imposte sono calcolate e versate direttamente dagli eredi.

La voltura catastale

Presentando la dichiarazione online si chiede anche la voltura catastale: il catasto viene aggiornato con i nomi degli eredi senza altre pratiche.

ERRORE DA EVITARE

Rimandare la successione. Senza la dichiarazione presentata non si può vendere, e i ritardi comportano sanzioni e interessi.

03 L'accettazione dell'eredità

La dichiarazione di successione è un adempimento fiscale; per diventare proprietari a tutti gli effetti bisogna accettare l'eredità. Ci sono tre modi:

TIPO	COME AVVIENE
Espressa	Con una dichiarazione scritta, di solito davanti al notaio
Tacita	Con un comportamento che presuppone la volontà di accettare, come vendere un bene dell'eredità
Con beneficio d'inventario	Tiene separati i debiti del defunto dal patrimonio dell'erede; è obbligatoria per minori e persone sotto tutela

Perché va trascritta

Perché la provenienza della casa sia completa, l'accettazione deve risultare nei registri immobiliari. Se manca, chi compra e la sua banca possono rifiutare l'acquisto o il mutuo. Il notaio può trascrivere l'accettazione tacita direttamente con l'atto di vendita: va solo detto per tempo.

Se un erede rinuncia

La rinuncia si fa davanti a un notaio o in tribunale. La quota di chi rinuncia passa agli altri eredi o ai suoi discendenti, secondo i casi. Chi rinuncia non partecipa alla vendita.

04 Più eredi: come si decide

Quando gli eredi sono più di uno, la casa è in comunione: appartiene a tutti, ciascuno per la sua quota. Per vendere tutta la casa serve la firma di ogni erede.

Le strade possibili

- **Vendita concordata:** tutti gli eredi decidono insieme prezzo e agenzia, e si dividono il ricavato secondo le quote. È la strada più comune e quella che di solito porta al prezzo migliore.
- **Acquisto delle quote:** uno degli eredi compra le quote degli altri e tiene la casa.
- **Vendita della propria quota:** ognuno può vendere solo la sua quota, ma prima deve offrirla agli altri eredi, che hanno un diritto di prelazione. Una quota si vende di solito a un prezzo molto più basso del suo valore.
- **Divisione:** se non c'è accordo, si può chiedere la divisione, anche in tribunale. Prima della causa è obbligatorio un tentativo di mediazione.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

I disaccordi tra eredi nascono quasi sempre sul prezzo. Una valutazione basata su dati verificabili, condivisa con tutti, sposta la discussione dalle opinioni ai numeri. Parti da una valutazione gratuita.

INFOGRAFICA

Più eredi, una sola casa



05 Eredi minorenni o sotto tutela

Se tra gli eredi c'è un minore, una persona interdetta o con un amministratore di sostegno, per vendere serve un'autorizzazione: quella del giudice tutelare oppure, dal 2023, anche quella rilasciata da un notaio. L'autorizzazione indica di solito il prezzo minimo e come investire la quota del minore.

Servono tempo e una perizia sul valore: conviene avviare la pratica prima di cercare l'acquirente e indicare nella proposta d'acquisto che la vendita è subordinata all'autorizzazione.

06 Le tasse sulla vendita

Sulla vendita di una casa ereditata non si paga la plusvalenza, in nessun caso: non importa quanto tempo è passato dalla successione né il prezzo di vendita.

Restano le imposte ordinarie del periodo in cui gli eredi sono proprietari:

- **IMU:** dovuta dalla data del decesso. Se nessuno degli eredi ci vive, la casa è una seconda casa e l'IMU si paga per intero, ciascuno per la sua quota.
- **Utenze, TARI e condominio:** vanno volturate o pagate dagli eredi fino alla vendita.

Fai il conto delle tasse con il calcolatore della plusvalenza: per le case ereditate il risultato è sempre zero.

07 I documenti

Oltre ai documenti di ogni vendita, elencati nella guida ai documenti, per una casa ereditata servono:

- certificato di morte;
- dichiarazione di successione con la ricevuta di presentazione;
- eventuale testamento pubblicato;
- accettazione dell'eredità, se già fatta e trascritta;
- documenti d'identità e codice fiscale di tutti gli eredi;
- eventuali rinunce all'eredità;
- eventuale autorizzazione per eredi minori o sotto tutela.

Spesso nelle case ereditate mancano i documenti più vecchi: titoli edilizi, APE, conformità degli impianti. Conviene far fare subito a un tecnico una verifica di catasto e urbanistica.

08 Preparare la casa

Le case ereditate sono spesso ferme da tempo e piene di ricordi: prepararle è anche un passaggio emotivo. Qualche indicazione pratica:

- Decidete insieme cosa tenere, cosa regalare e cosa smaltire; per lo sgombero esistono ditte specializzate.
- Una casa vuota e pulita si fotografa e si visita meglio di una casa piena di mobili datati.
- Valutate piccoli interventi visibili, come una tinteggiatura; evitate ristrutturazioni importanti, che raramente si recuperano nel prezzo.
- Tenete accesi riscaldamento e utenze essenziali, per evitare danni e per le visite.
- Verificate l'assicurazione: una casa vuota è più esposta a danni e infiltrazioni.



Una casa svuotata e pulita rende molto di più nelle foto dell'annuncio.

09 I tempi, passo per passo

FASE	QUANDO
Pubblicazione del testamento, se c'è	Nelle prime settimane
Dichiarazione di successione	Entro 12 mesi dal decesso
Accordo tra eredi e valutazione	Anche durante la successione
Verifica di documenti e conformità	Prima dell'annuncio
Eventuale autorizzazione per eredi minori	Prima della proposta d'acquisto
Vendita e rogito, con trascrizione dell'accettazione	Dopo la successione

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Non serve aspettare la fine della successione per iniziare: valutazione, raccolta dei documenti e preparazione della casa si possono fare in parallelo. Si risparmiano mesi di IMU e spese.

10 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

11 Domande frequenti

Si può vendere una casa ereditata prima della successione?

No: la dichiarazione di successione va presentata prima della vendita. L'accettazione invece può essere trascritta insieme all'atto di vendita.

Si paga la plusvalenza su una casa ereditata?

No, mai: le case ereditate sono escluse.

Se un erede non vuole vendere?

Gli altri possono vendere solo la propria quota, offrendola prima ai coeredi, o chiedere la divisione, dopo un tentativo di mediazione. Un accordo sul prezzo basato sui dati di zona di solito aiuta.

Chi paga l'IMU della casa ereditata?

Gli eredi, ciascuno per la propria quota, dalla data del decesso. Se nessuno ci abita come abitazione principale, si paga per intero.

La vedova può restare a vivere nella casa?

Sì: il coniuge ha per legge il diritto di abitazione sulla casa familiare. Per vendere serve il suo consenso.

Quanto costa la successione?

Per una casa tra genitori e figli di solito si pagano solo imposta ipotecaria e catastale, ridotte a 200 € ciascuna se un erede ha i requisiti prima casa, più l'eventuale compenso del professionista.

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 ottobre 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.