Ogni bene immobile facente parte di una successione ereditaria viene valutato in base al suo valore di mercato alla data di apertura del procedimento ereditario. Con precisione l'art. 14 del Testo Unico n° 346 del 1990 stabilisce che il valore di un immobile oggetto di una successione viene determinato in base al proprio valore di mercato al netto di eventuali diritti reali

di godimento che gravano sul bene; poi stabilisce per i diritti di usufrutto, uso e abitazione che l'importo si ricava dal prodotto tra il valore di mercato e il saggio legale d'interesse e per il diritto dell'enfiteuta il valore del bene è dato dal ventuplo del canone annuo ovvero, se maggiore, dalla differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione mentre per il diritto del concedente la somma dovuta per l'affrancazione.

In ogni caso l'Agenzia delle Entrate potrà rettificare gli importi dei beni immobili soltanto se vi è una considerevole differenza tra il valore catastale e il valore di mercato utilizzando i seguenti moltiplicatori:

- 115 e 126 per gli edifici delle categorie A-B-C (esclusi A/10 e C/1). 115,5 se prima casa e 126 negli altri casi;

- 63 per gli edifici delle categorie A/10 e per gli edifici della categoria D;

- 42,84 per gli edifici della categoria C/1;

- 112,5 per i terreni.

Antonino Alfano