



LA TUTELA DEI BENI IMMOBILI IN INGHILTERRA

Avete acquistato una proprietà in Inghilterra? Se la risposta è affermativa, potreste prendere in considerazione di fare testamento.

Cos'è un testamento?

Il testamento è un documento legale con il quale il testatore dispone dei propri beni *mortis causa* (con effetto al momento della propria morte). Quest'ultimo potrà indicare chi gestirà il suo patrimonio e come lo stesso dovrà essere distribuito dopo il suo decesso.



E' necessario un testamento?

Il testamento garantisce, entro determinati limiti, che le volontà del testatore, dopo la propria morte, siano rispettate e che il patrimonio di quest'ultimo sia conformemente devoluto.

La nomina di un esecutore testamentario, contenuta nel testamento, assicurerà altresì che i beneficiari ivi indicati usufruiscano di idonea assistenza e pianificazione fiscale.

Quali le conseguenze in assenza di valido testamento?

Se un individuo muore senza avere fatto testamento, il suo patrimonio sarà devoluto *ab intestato*. I soggetti beneficiari del suo patrimonio saranno pertanto quelli indicati dalle regole sulla successione legittima. Queste regole potrebbero essere contrarie alla volontà del *de cuius* o non soddisfarla pienamente, con la conseguenza, per esempio, che parenti remoti potranno beneficiare del patrimonio ereditario a discapito di un compagno/a more uxorio, pertanto escluso/a dalla successione.

Analogamente le regole sulla successione legittima designeranno colui che amministrerà i vostri beni, consentendo ad un estraneo o parente remoto di gestire i vostri affari personali. Ciò potrebbe causare sgradevoli inconvenienti ai componenti del nucleo familiare che, ove non d'accordo con la nomina *ex lege*, potrebbero dover incorrere in ulteriori spese e ritardi per ottenere l'amministrazione del patrimonio ereditario.



Proprietà all'estero

Quando una persona muore domiciliata all'estero lasciando beni in Inghilterra e/o in Galles, la legge dispone che la gestione del patrimonio ereditario sia subordinata al rilascio di una specifica autorizzazione dall'autorità competente. In assenza di testamento, e dunque di nomina di un esecutore testamentario cui conferire tale autorizzazione, sarà difficoltoso accertare chi ha diritto ad ottenere l'autorizzazione in questione. In tal senso potrebbe risultare necessario raccogliere numerosi documenti, debitamente tradurli e poi certificarli presso le autorità del paese in cui il defunto era domiciliato, prima di sottoporli al vaglio dell'Autorità competente a rilasciare la suindicata autorizzazione. Tale iter burocratico, oltre ad essere causa di spese a carico della eredità, comporterà notevoli ritardi a danno della amministrazione del patrimonio relitto. A tanto è possibile ovviare mediante la redazione di un testamento.

Anche se si è già predisposto un testamento che concerne le proprietà situate nel proprio paese di residenza, è possibile la stesura di più testamenti che coprano le proprietà presenti in diversi paesi.



Modalità di acquisto della proprietà

Ove l'immobile sia stata acquistata in comunione con un'altra persona è importante capire il regime di comproprietà che disciplina il titolo perché questo si rifletterà sui limiti e le modalità in cui esso sarà trasmesso *mortis causa*.

Se si è acquistata una casa come *Joint Tenants*, alla morte di uno dei comproprietari, le quote di questo passeranno automaticamente agli altri comproprietari superstiti.

Se invece un immobile è stato acquistato quali *Tenants in Common* alla morte di uno dei comproprietari le sue quote passeranno ai soggetti che egli aveva indicato nel testamento o, in mancanza, saranno distribuite secondo quanto previsto dalla legge. In questa circostanza un testamento potrebbe risultare molto utile consentendo, entro certi limiti, di stabilire chi erediterà le quote del testatore. Potrebbe essere spiacevole se i comproprietari rimasti si trovassero a dover dividere il patrimonio con un familiare a loro estraneo!

Dovrò pagare l'imposta di successione?

L'imposta di successione è attualmente pari al 40% dei patrimoni relitti in Inghilterra e Galles che superano il valore di £325,000. Pertanto se il valore del patrimonio supera questa soglia gli eredi potrebbero essere soggetti alla corresponsione di tale imposta all'ufficio delle entrate inglese (HMRC), sulla differenza.

Quali altri oneri possono intanto interessare la mia proprietà?

Nell'aprile 2013 il governo ha introdotto la Tassa Annuale sugli Enveloped Dwellings (ATED). Questa tassa riguarda le persone

giuridiche che posseggano proprietà residenziali di valore superiore a 2 milioni di sterline. Se si possiede un immobile di questo tipo in Inghilterra tramite un veicolo societario, potrebbe essere utile disporre già ora della futura organizzazione della società, precisando come dovranno essere organizzati i vari interessi e beni della società stessa.

Perché è importante disporre per testamento?

Oltre ai vantaggi precedentemente esposti, un testamento può rivelarsi utile altresì per le seguenti ragioni:

- * Disporre in favore di figli nati da un precedente matrimonio e/o in favore di un nuovo compagno/a. Tramite testamento sarà possibile bilanciare la devoluzione ereditaria tra i diversi componenti il nucleo familiare comprensivo dei figli e del nuovo partner.
- * Proteggere l'eredità contro eventi quali il divorzio o la bancarotta.
- * In caso vi sia un coniuge o figlio diversamente abile, è possibile in Inghilterra assicurare che le loro sovvenzioni statali siano mantenute.
- * Disporre oggi come verrà amministrata la vostra società in futuro.

Se volete discutere di quanto sopra riportato (per esempio se volete fare testamento, se volete discutere dei vostri oneri fiscali in Inghilterra o delle tasse di successione o diritti successori) vi preghiamo di contattare il nostro ufficio e saremo a vostra disposizione per fissare un appuntamento.

PINI FRANCO LLP



22-24 Ely Place, London EC1N 6TE

Tel: 0044 207 566 3140

Fax: 0207 566 3144

Email: info@pinifranco.com

www.pinifranco.com