
Il rendiconto della comunione immobiliare ereditaria

Data Articolo: 11 Aprile 2014

Autore Articolo: Giuseppina Spanò

Capita che, in vita, una persona si avvalga di un congiunto per amministrare il proprio **patrimonio immobiliare** e che, dopo la sua morte, costui sia incaricato di continuare ad operare, ma con **obbligo di rendiconto della gestione** nei confronti degli altri eredi. Vediamo come si può impostare il rendiconto.

Scopo del rendiconto è mettere in evidenza il valore del cosiddetto “**fondo patrimoniale**” e cioè la consistenza monetaria della comunione, che quindi coinciderà con i saldi di cassa e banca alla data stabilita.

Il rendiconto potrà essere impostato con un usuale sistema di **scritture di partita doppia** e l'impostazione potrà ricalcare le **voci attive/passive e di costi/ricavi** proprie di una contabilità ordinaria.

Naturalmente il grado di dettaglio dovrà essere adattato alla situazione e alle esigenze dell'analiticità della rendicontazione; infatti si potrebbero rilevare non solo i costi ma anche gli eventuali debiti per gli impagati, i ricavi e gli eventuali crediti per le somme da riscuotere.

Infatti si potrà rilevare:

- tra le **attività** solo i saldi dei conti cassa e banca oppure anche i crediti v/gli inquilini;
- nelle **passività**, il fondo patrimoniale che accoglierà:
 - l'iniziale consistenza di cassa ed eventualmente di banca (si pensi al caso in cui il *de cuius* fosse titolare di un c/c insieme ad altri e che quindi, alla sua morte, questi ultimi possano prelevare la propria parte e versarla in apposito c/c cointestato a tutti gli eredi);
 - in diminuzione, gli eventuali prelevamenti effettuati dai coeredi in conto alle spettanze che deriveranno dal piano di ripartizione finale;
 - in aumento/ in diminuzione distintamente per ciascun anno, l'avanzo o il disavanzo che scaturisce dalla differenza tra i ricavi e i costi (di cui appresso) della comunione ereditaria;
- ove ritenuto utile, gli eventuali debiti per fornitori di beni e servizi;

- tra i **costi** si potranno evidenziare:
 - i conti di mastro per i vari immobili esistenti, con la specifica nei sottoconti delle spese per essi sostenute (per es. condominiali a carico della proprietà);
 - il conto di mastro relativo alle spese sostenute per il *de cuius* con la specifica nei sottoconti (badante, spese funerarie, imposte – tasse, utenze di casa, ecc.);
 - il conto mastro delle spese comuni ai coeredi, specificando nei sottoconti le spese sostenute (es. postali e bancarie, prestazioni professionali, ecc.);
- tra i **ricavi**, si evidenzieranno i canoni di locazione incassati (e volendo quelli attesi) e gli eventuali rimborsi di spese sostenute per conto degli inquilini (si pensi alla metà dell'imposta di registro per il rinnovo annuale dei contratti).

All'inizio, l'amministratore (cioè il congiunto incaricato) deve quantificare la **somma di denaro liquido esistente** (o rinvenuta) alla data della morte e, successivamente, come sopra accennato, si potrebbe costituire anche una **consistenza bancaria**. La rilevazione contabile di queste due poste costituirà, tra le attività, i conti di cassa e banca e, tra le passività, il conto fondo patrimoniale.

Le scritture successive rileveranno **ricavi ed entrate, costi e uscite**, e alla fine dell'anno emergerà **l'avanzo e/o il disavanzo di amministrazione**.

Per motivi di trasparenza nell'andamento del periodo di comunione, è opportuno riportare distintamente, per ciascun anno, i **prelevamenti dei coeredi** nonché gli **avanzi e disavanzi**, fino a quando con la vendita e/o la divisione dei beni, la comunione si scioglierà con l'**attribuzione del denaro residuo ai coeredi**, secondo le quote loro spettanti.

Dott. Rag. Giuseppina Spanò - Palermo