Le Guide per il Cittadino

Donazioni consapevoli

Per **disporre dei propri beni** in **sicurezza**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adoc
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori

La devoluzione dei propri beni è un tema ampio e complesso, che merita un attento approfondimento.

Dopo aver esaminato le questioni connesse alla successione, Notai e Associazioni dei Consumatori dedicano **l'ottava Guida per il Cittadino** alle modalità con cui disporre del proprio patrimonio in vita: **le donazioni**.

> **"Donazioni consapevoli"** vuole essere infatti un riferimento concreto per i cittadini che – per riconoscenza, affetto, beneficenza o altro – scelgono la donazione per trasferire un proprio diritto o assumere un obbligo senza pretendere nulla in cambio.

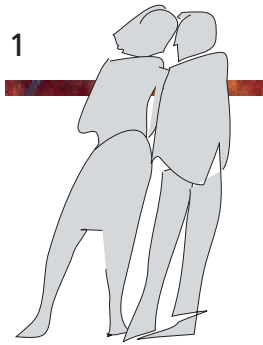
È allora necessario conoscerne ogni aspetto: i soggetti che possono donare e ricevere, la forma idonea affinché il contratto di donazione sia valido, la commerciabilità dei beni, le disposizioni fiscali, solo per citarne alcuni.

La Guida inoltre fornisce risposte esaurienti ai quesiti più comuni, come la scelta tra donazione e successione o tra donazione e vitalizio.

Questa, come già le precedenti Guide, può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato e alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione; sarà inoltre consultabile sui rispettivi siti web.

La collana è disponibile su iPhone e iPad attraverso l'applicazione iNotai.

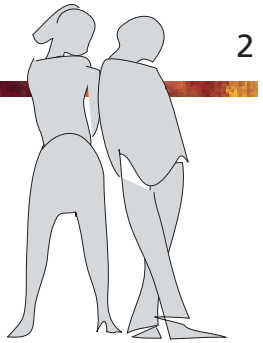
maggio 2012
Edizione aggiornata a luglio 2014



La scelta tra donazione e testamento

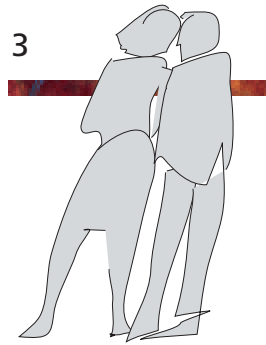
Una domanda che spesso ci si pone è se sia meglio rinviare la devoluzione del patrimonio alla propria morte, regolando l'operazione con un testamento o rimettendosi alla disciplina di legge, oppure pianificare la propria successione già in vita tramite una serie di donazioni a favore dei congiunti.
Sotto il profilo sostanziale non ci sono differenze: anche se si ricorre alla donazione non possono, comunque, essere violate le disposizioni di legge in tema di legittima:

> la donazione non può costituire cioè lo strumento per privarsi del proprio patrimonio e lasciare, alla propria morte, qualcuno dei legittimari senza la quota minima che gli spetta. Se si vuole già dividere i beni tra i propri successori, lo si può certamente fare disponendo a loro favore in vita con altrettanti atti di donazione, ma si può ottenere lo stesso risultato anche con un testamento che contenga disposizioni specifiche per la divisione del patrimonio tra gli eredi.



Sotto il profilo fiscale, invece, non è possibile fare raffronti sulla convenienza: è vero che alle successioni e alle donazioni si applicano le medesime imposte, ma è altrettanto vero che i presupposti temporali per l'applicazione sono diversi. Alla donazione si applicano le norme fiscali in vigore al momento in cui viene sottoscritto il relativo atto pubblico; alla successione, invece, quelle vigenti al momento della morte del disponente. Nel frattempo potrebbero verificarsi variazioni sulle aliquote delle imposte, sui criteri di determinazione della base imponibile, sulla sussistenza della stessa imposta (l'imposta di successione e donazione era stata soppressa nel 2001, per essere poi reintrodotta nel 2006).

> Obiettivo di questa Guida è dare tutte le informazioni necessarie qualora si intendesse già disporre, in vita, di tutto o parte del proprio patrimonio.

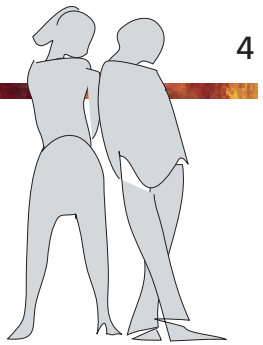


Le **caratteristiche** della **donazione**

La **donazione è il contratto con il quale** un soggetto – **il donante** – **arricchisce per spirito di liberalità** (e cioè senza pretendere alcuna controprestazione) un altro soggetto – **il donatario** – trasferendogli un proprio diritto o assumendo un obbligo nei suoi confronti.

La donazione può attuarsi in diversi modi:

- con il **trasferimento della proprietà di beni mobili o immobili** appartenenti al donante, o di un altro diritto reale (es. usufrutto, abitazione, diritto di superficie, servitù) spettante al donante;
- mediante la **costituzione ex novo di un diritto reale** (es. usufrutto, abitazione, diritto di superficie, servitù) su beni mobili o immobili appartenenti al donante;
- con l'**assunzione da parte del donante di un obbligo nei confronti del donatario** (es. mediante l'assunzione dell'obbligo di corrispondergli, senza ricevere corrispettivo, una rendita vitalizia);
- tramite la **liberazione del donatario da un obbligo** nei confronti del donante (es. la rinuncia a un credito che il donante vanta nei confronti del donatario).



La donazione rimuneratoria

Le ragioni di una donazione possono essere molte: affetto, beneficenza e altro ancora. Ma una donazione può essere anche motivata da:

- riconoscenza (da intendersi quale particolare sentimento di gratitudine verso il donatario);
- considerazione di particolari meriti del donatario;
- speciale remunerazione (per favori e/o servizi resi dal donatario senza che vi sia alcun nesso funzionale tra i servizi resi e la donazione, perché altrimenti saremmo in presenza di un contratto oneroso a prestazioni corrispettive).

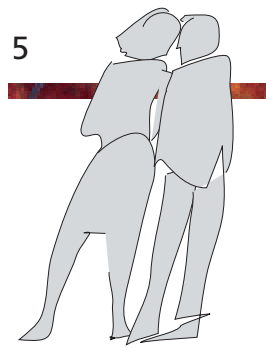
In questi casi si è in presenza della cosiddetta **donazione rimuneratoria**.

In questa particolare donazione, il motivo che spinge il donante a compierla è elemento essenziale per individuare la corretta disciplina di riferimento. Alla donazione rimuneratoria si applicano, infatti, disposizioni specifiche:

- è esclusa la revoca per ingratitudine e per sopravvenienza dei figli;
- è prevista la garanzia per evizione a carico del donante (ossia la garanzia che non gravino sui beni donati diritti di terzi o che terzi possano vantare);
- è prevista l'esclusione del donatario dall'obbligo degli alimenti.

Per tutto il resto, anche alla donazione rimuneratoria, che rimane comunque un atto volto a procurare un arricchimento altrui senza che vi sia stata una controprestazione, si applica la disciplina relativa alla donazione; in particolare anche per la donazione rimuneratoria è necessario un atto pubblico con la presenza dei testimoni.

Non costituisce invece donazione la liberalità d'uso, ovvero il gesto di liberalità che si suole fare in occasione di servizi resi, o comunque in conformità agli usi: trattandosi di un comportamento tenuto per adeguarsi alle regole sociali, viene a mancare la spontaneità dell'atto di liberalità e non siamo quindi in presenza di una donazione.

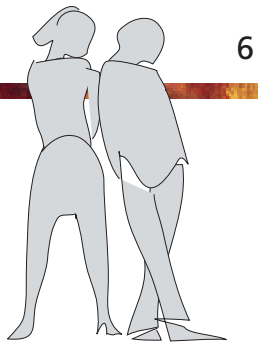


L'oggetto

Possono costituire oggetto di donazione tutti i beni e diritti che possono arricchire il patrimonio del donatario, come:

- beni immobili;
- crediti;
- aziende;
- denaro (rispettando le prescrizioni delle leggi vigenti in tema di tracciabilità dei flussi monetari che impediscono il trasferimento di denaro in contanti per importi superiori a € 1.000,00);
- veicoli (moto e/o auto), natanti, aerei, altro;
- opere d'arte (quadri, sculture, altro);
- azioni e quote di società (entro i limiti posti al loro trasferimento dai patti sociali e dagli statuti delle società le cui azioni e/o quote vengono donate);
- titoli del debito pubblico, quote di fondi di investimento e di gestioni patrimoniali.

Per espresso divieto di legge **i beni futuri non possono invece essere oggetto di donazione**, e ciò perché il donante deve essere ben conscio del valore e della consistenza dei beni e diritti di cui dispone con l'atto di liberalità.



Chi può donare

Possono fare donazione solo coloro che hanno la piena capacità di disporre dei propri beni. Sono ritenuti, pertanto, incapaci di donare:

- i minori;
- gli inabilitati;
- gli interdetti;

- le persone soggette ad amministrazione di sostegno, sempre che queste, nel decreto di ammissione alla procedura di amministrazione di sostegno, siano state private della capacità di disporre dei propri beni.

Dato il carattere strettamente personale della donazione, **la legge vieta agli incapaci di fare donazioni anche tramite i propri legali rappresentanti**.

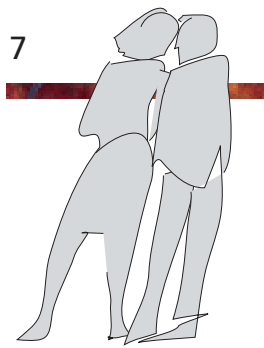
La donazione fatta da persona che, benché non interdetta, sia stata – per qualsiasi causa, anche transitoria – incapace di intendere e volere al momento della donazione, può essere annullata su istanza del donante, dei suoi eredi o aventi causa. L'onere della prova dello stato di incapacità del donante nel momento della donazione è a carico di chi ne chiede l'annullamento. L'azione deve essere proposta entro 5 anni dalla data della donazione.

Essendo dotate di capacità generale, possono donare invece le **persone giuridiche sia pubbliche sia private**, entro i limiti imposti dalla legge e dai rispettivi atti costitutivi e statutari.

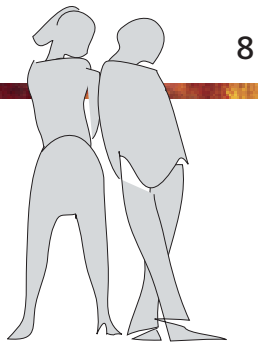
È invece dubbia la possibilità per le società di donare, data l'incompatibilità tra lo scopo di lucro delle società stesse e la ragion d'essere delle donazioni; si è osservato, al riguardo, che una donazione "può essere compiuta da una società se essa, sia pure in via indiretta, è compatibile con lo scopo sociale: conseguire apprezzamento sul mercato, propagandare la merce e anche conseguire favori da parte del beneficiario".

Il donatario

Non esistono particolari limiti alla possibilità di accettare una **donazione: può beneficiarne chiunque sia idoneo ad assumere la titolarità di un rapporto giuridico**.



Ovviamente gli incapaci (es. minori o interdetti) potranno accettare la donazione solo tramite i loro legali rappresentanti, che dovranno essere debitamente autorizzati con provvedimento del giudice tutelare.
L'unico divieto a ricevere una donazione previsto dalla legge riguarda il tutore e il protutore.
È ammessa anche la donazione a favore di nascituri già concepiti o a favore di figli non ancora concepiti di una persona vivente al momento della donazione. Così come previsto per gli incapaci in genere, anche i nascituri, come i figli non ancora concepiti, potranno accettare la donazione tramite i legali rappresentanti (genitori o curatore speciale nominato per l'occasione), che dovranno essere debitamente autorizzati con provvedimento del giudice tutelare.
Nel caso di donazione fatta congiuntamente a più donatari la legge prevede che:
- la ripartizione, in mancanza di accordi diversi, s'intenda fatta per parti uguali;
- è comunque valida la clausola con cui il donante dispone che, se uno dei donatari non possa o non voglia accettare, la sua parte venga destinata agli altri.



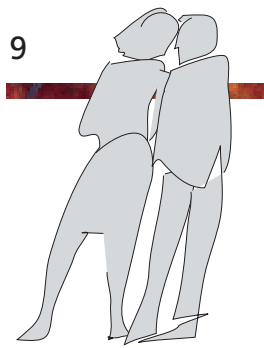
La forma

La donazione deve essere fatta per **atto pubblico**, ricevuto dal notaio **alla presenza di due testimoni**, pena la nullità.
Se la donazione ha per oggetto beni mobili è inoltre necessario, sempre a pena di nullità, descriverli dettagliatamente e indicarne il valore nell'atto di donazione o in un documento da allegare all'atto.
La donazione è un contratto e come tale – affinché si perfezioni e produca tutti i suoi effetti – non è sufficiente la sola manifestazione di volontà del donante; **la proposta del donante deve essere espressamente accettata dal donatario** (salvo il caso di donazione in riguardo di matrimonio[1]).

L'accettazione può essere contenuta nello stesso atto che contiene la proposta del donante, oppure in un atto successivo che dovrà sempre avere forma pubblica, ricevuto dal notaio alla presenza di due testimoni. In quest'ultimo caso, la donazione produce i suoi effetti a partire dal momento in cui l'atto pubblico contenente l'accettazione sia stato notificato al donante.
Non sono soggette al rigoroso requisito di forma di atto pubblico le donazioni di modico valore, ovvero le donazioni di cose mobili aventi scarsa incidenza sulle condizioni economiche di chi dona; la modicità del valore va pertanto valutata non in maniera assoluta, ma in relazione alle condizioni economiche del donante. Le donazioni di beni immobili, invece, richiedono sempre l'atto pubblico a prescindere dal valore del bene donato.

Il mandato e la procura

La **donazione** è un atto strettamente personale che **non ammette deleghe a terzi**: pertanto sono vietati sia il mandato sia la procura con cui il donante conferisca a terzi il potere di rappresentarlo, con facoltà di scelta del donatario o del bene da donare. È invece ammessa la procura quando il donante abbia determinato sia

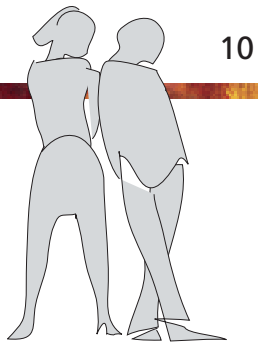


il donatario sia l'oggetto della donazione, in modo da privare il procuratore di qualsiasi discrezionalità. È inoltre valida la donazione:

- a favore di persona che il delegato debba scegliere tra più soggetti designati dal donante, o appartenenti a determinate categorie, ovvero a favore di una persona giuridica tra quelle indicate dal donante stesso;
- che ha per oggetto un bene che il delegato individuerà tra più beni indicati dal donante, oppure entro i limiti di valore fissati dal donante stesso.

La conferma della donazione nulla

Il mancato rispetto del requisito formale rende nulla la donazione, come se non fosse mai stata posta in essere. Tuttavia la legge prevede che la donazione nulla possa essere convalidata; la convalida è però possibile solo dopo la morte del donante ad opera dei suoi eredi o aventi causa che, pur conoscendo la causa di nullità, dichiarino espressamente di confermare la donazione fatta (convalida espressa), o ne diano volontaria esecuzione (convalida tacita).
La convalida espressa o tacita è possibile per qualsiasi donazione nulla, indipendentemente dalla causa della nullità, quindi non solo per mancato rispetto del requisito formale.



La donazione modale

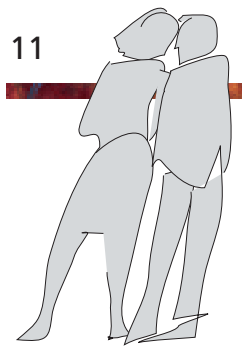
La donazione può essere gravata da un onere a carico del beneficiario. L'onere può consistere in una prestazione **a favore**:

- **dello stesso donante** (es. una donazione immobiliare con onere per il donatario di prestare assistenza materiale e morale al donante vita sua natural durante);
- **di terzi estranei al contratto** (es. una donazione con onere di prestare assistenza a un parente del donante);
- **della comunità o della collettività** (es. una donazione con onere di devolvere una somma per beneficenza).

L'esistenza di un onere non è di per sé idonea a trasformare la donazione in un atto a titolo oneroso a prestazioni corrispettive se e in quanto l'onere non sia previsto come controprestazione dell'attribuzione donativa. Ad esempio, l'onere a favore di terzi o della comunità non potrà mai considerarsi alla stregua di una controprestazione a favore del donante. **Il donatario è comunque tenuto all'adempimento dell'onere entro i limiti del valore dei beni donati**; oltre al donante può agire qualsiasi interessato, anche durante la vita del donante. Il mancato adempimento dell'onere non costituisce causa di risoluzione della donazione se ciò non viene espressamente previsto nell'atto di donazione. Per dare particolare forza all'onere apposto si dovrà pertanto inserire nell'atto di donazione una clausola che preveda la risoluzione della donazione stessa in caso di mancato adempimento dell'onere.

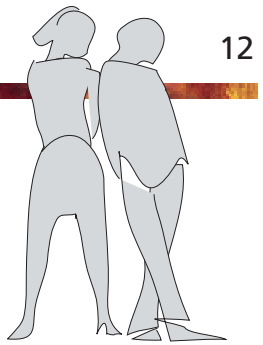
La revoca delle donazioni

La donazione, come già detto, è un contratto e come tale non può essere revocato su iniziativa del solo donante (es., nel caso di ripensamento se il donatario non tiene un comportamento conforme alle sue aspettative).
Secondo la vigente normativa, la revocazione delle donazioni **può essere richiesta all'autorità giudiziaria in due casi specifici**:



- **la revocazione per ingratitudine**: è possibile la revoca della donazione quando il donatario abbia commesso reati gravi nei confronti del donante o dei suoi congiunti (omicidio volontario, tentato omicidio o altro reato cui siano applicabili le norme sull'omicidio; denuncia o testimonianza per reato punibile con l'ergastolo, o reclusione non inferiore a tre anni se la denuncia è risultata calunniosa o la testimonianza è risultata falsa); si sia reso colpevole di ingiuria grave verso il donante; abbia dolosamente arrecato grave pregiudizio al suo patrimonio, o gli abbia rifiutato indebitamente gli alimenti dovuti a sensi di legge;
- **la revocazione per sopravvenienza di figli**: le donazioni fatte da chi non aveva o ignorava di avere figli o discendenti legittimi al tempo della donazione, possono essere revocate per la sopravvenienza o l'esistenza di un figlio, o di un discendente legittimo del donante. La revocazione può essere richiesta anche se il figlio del donante era già concepito al momento della donazione.

Non possono comunque essere revocate, né per causa d'ingratitudine, né per sopravvenienza di figli, **le donazioni rimuneratorie e quelle fatte in relazione a un determinato matrimonio**[2].



La donazione di immobili

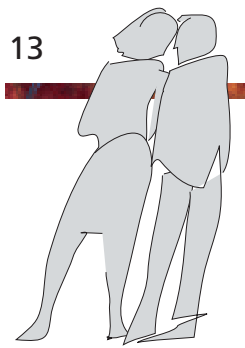
Un caso che richiede particolari obblighi formali è quello delle donazioni di beni immobili.

Conformità dei dati catastali

Dal 1 luglio 2010 è in vigore una specifica normativa[3] che, in caso di stipula di un atto traslativo – compresa quindi anche la donazione – relativo a fabbricati esistenti, prescrive per i proprietari l'obbligo di dichiarare nell'atto che i dati e le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto, ovvero alla localizzazione, destinazione d'uso e configurazione reale e attuale dell'immobile oggetto di negoziazione, pena la nullità dello stesso.
Prima della stipula, i donanti sono tenuti a verificare accuratamente la corrispondenza dei dati catastali e delle planimetrie depositate allo stato di fatto, specie per quanto riguarda la destinazione d'uso (categoria catastale) e la consistenza (vani e/o superficie), al fine di riportare nell'atto dati veritieri e corretti. Una dichiarazione mendace espone il dichiarante a responsabilità civile per i danni arrecati alla controparte e può, inoltre, esporre il dichiarante, stante i recenti orientamenti della giurisprudenza, anche a responsabilità penale[4].
La dichiarazione può essere sostituita dall'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento degli atti catastali (architetto, geometra, ingegnere).

Riferimenti urbanistici

- *Gli atti di donazione di edifici*
  Devono essere riportati nell'atto di donazione, a pena di nullità, **a seconda dell'epoca di costruzione gli estremi**:
  - **della licenza edilizia** (o della licenza edilizia in sanatoria) per costruzioni eseguite prima del 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della legge 10/1977 detta "Legge Bucalossi" che ha introdotto la concessione edilizia in sostituzione della licenza edilizia;
  - **della concessione edilizia** (o della concessione edilizia in sanatoria) per costruzioni eseguite prima del 30 giu-



Le **caratteristiche** della **donazione**

gno 2003, data di entrata in vigore del Testo Unico in materia edilizia, che introduce il permesso di costruire in sostituzione della concessione edilizia;
- **del permesso di costruire** (o del permesso di costruire in sanatoria) per costruzioni eseguite dal 30 giugno 2003 in poi;
- **della denuncia di inizio attività** (D.I.A.) per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione maggiore eseguiti dal 30 giugno 2003, e per i quali in alternativa al permesso di costruire si sia fatto ricorso alla D.I.A. (definita nella prassi: SUPER-D.I.A.).

Per gli interventi anteriori al 1 settembre 1967 è valido l'atto di donazione nel quale in luogo degli estremi della licenza sia riportata o allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nella quale si attesti l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione sin da data anteriore al 1 settembre 1967.

È inoltre opportuno, anche se non è prescritto a pena di nullità, citare gli estremi di tutti gli altri provvedimenti edilizi rilasciati sull'immobile oggetto di donazione, per interventi successivi alla costruzione o a seguito di istanza di sanatoria edilizia, al fine di ricostruire nell'atto tutta la storia urbanistico-edilizia del fabbricato.

- *Gli atti di donazione di terreni*

Gli atti di donazione relativi a terreni **sono nulli** e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari **se agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica (CDU)** contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, a meno che la donazione sia a favore:
- del coniuge del donante;
- dei parenti in linea retta del donante. Quindi in caso di donazione di un terreno a favore del figlio del donante non è obbligatorio allegare il certificato di destinazione urbanistica, mentre sarà necessario allegarlo se la donazione è a favore sia del figlio sia della nuora del donante.

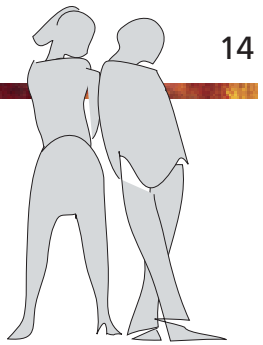
Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda. È valido per 1 anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione del donante, non siano intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

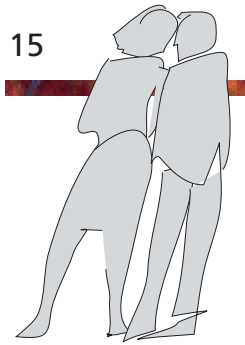
Non c'è inoltre obbligo del certificato di destinazione urbanistica se:
- il terreno donato costituisce pertinenza di edificio censito nel catasto dei fabbricati, purché la sua superficie complessiva sia inferiore a 5.000 metri quadrati;
- con la donazione viene costituita o modificata o estinta una servitù.

Certificazione energetica

In caso di donazione di un fabbricato che comporti consumo energetico (ad esempio un'abitazione, un negozio, un ufficio, altro) **esso deve essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.**

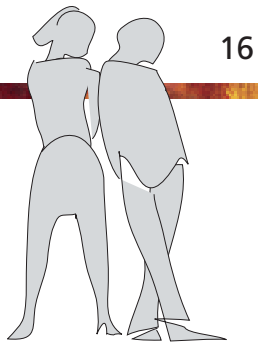
Tuttavia la legge non prevede l'obbligo di allegare l'attestato all'atto di donazione nè l'obbligo di inserire una clausola con la quale il donatario dichiari di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sulla prestazione energetica degli edifici; questi obblighi sono previsti solo per gli atti traslativi a titolo oneroso e per i nuovi contratti di locazio-





ne soggetti a registrazione. **L'obbligo di dotazione dell'attestato energetico non sussiste se oggetto della donazione sono fabbricati al grezzo, ruderi o fabbricati il cui uso standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione o per i quali non è necessario garantire il comfort abitativo** (ad esempio box auto, cantine, deposito, altro).
Per un approfondimento si può consultare la Guida di questa collana "**Acquisto Certificato**, agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili".

Sicurezza impianti
Il donante non è tenuto a garantire che gli impianti siano conformi alla normativa in materia di sicurezza. Sarà, invece, tenuto a informare il donatario circa lo stato degli impianti di dotazione dell'edificio donato; infatti la legge stabilisce che, salvo patto speciale, la garanzia del donante non si estende ai vizi del bene a meno che il donante non sia stato in dolo (anche per approfondire gli aspetti della conformità degli impianti consultare la Guida "**Acquisto Certificato**: agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili").



Le **liberalità** e le **donazioni indirette**

Lo scopo della donazione – arricchire un altro soggetto senza che vi sia alcun obbligo giuridico che lo imponga – può essere **raggiunto anche con negozio diverso dalla donazione tipica**, il quale, proprio perché utilizzato per perseguire lo scopo donativo, va assoggettato alla disciplina sostanziale della donazione: si parla in questo caso di **donazione indiretta**.

La legge infatti dispone che le liberalità, anche se risultano da atti diversi dalla donazione tipica, siano soggette alle stesse norme che regolano la revocazione delle donazioni per causa di ingratitudine e per sopravvenienza di figli, nonché a quelle sulla riduzione delle donazioni per integrare la quota dovuta ai legittimari (con esclusione delle donazioni fatte in occasione di servizi resi, o comunque in conformità agli usi e delle donazioni non soggette a collazione[5]).
Sono stati individuati diversi casi di donazione indiretta:

- la **rinunzia abdicativa**, fatta cioè senza corrispettivo: ad esempio, la rinuncia a un diritto di usufrutto;
- il **contratto a favore di terzo**, per far acquistare al terzo l'immobile trasferito o altre utilità;
- l'**adempimento del terzo**, ovvero quando si adempie a un obbligo altrui;
- la **donazione mista**, come la vendita a prezzo notevolmente inferiore al valore;
- l'**intestazione di beni a nome altrui**.

È importante sottolineare che i casi sopracitati costituiscono donazioni indirette solo ed esclusivamente se fatti per spirito di liberalità. Se lo scopo non è liberale non verrà applicata la

disciplina sostanziale della donazione (si pensi a un adempimento del terzo da cui discenda un nuovo credito di chi ha adempiuto nei confronti del debitore).

L'intestazione di beni a nome altrui

Il caso più ricorrente di donazione indiretta è quella dell'intestazione di beni a nome altrui e in particolare quella dell'**acquisto di un bene immobile con denaro dei genitori intestato a favore del figlio**.

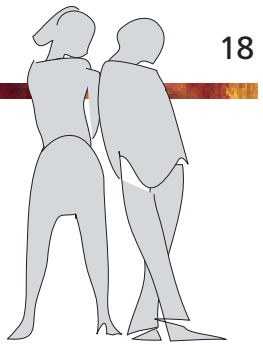
La giurisprudenza al riguardo ha riconosciuto che "nell'ipotesi di acquisto di immobile con denaro proprio del disponente e di intestazione dello stesso ad altro soggetto, che il disponente ha inteso in tal modo beneficiare, costituendo la vendita mero strumento formale di trasferimento della proprietà del bene per l'attuazione di un complesso procedimento di arricchimento del destinatario del detto trasferimento, si ha donazione indiretta non già del denaro ma dell'immobile, poiché secondo la volontà del disponente alla quale aderisce il donatario, di quest'ultimo bene viene arricchito il patrimonio del beneficiario. Conseguentemente il beneficiario in sede di divisione dovrà imputare alla propria quota l'immobile e non il denaro impiegato per il suo acquisto".

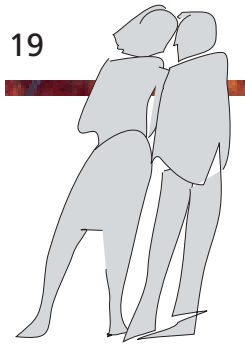
Questa soluzione è avvalorata dalla giurisprudenza sia per l'intestazione in senso stretto, sia per il caso dell'acquisto fatto a proprio nome dal figlio con denaro fornito, precedentemente o contestualmente, dal genitore.

Dalla soluzione proposta in giurisprudenza si ricava che la donazione indiretta – nel caso considerato, dell'intestazione di bene a nome altrui – discende da un procedimento complesso dove un soggetto paga direttamente il venditore, intendendo beneficiare colui che sarà l'intestatario del bene, e dalla stipulazione di un contratto di vendita (da considerare come mero strumento formale di trasferimento del bene); la compravendita pertanto, pur concretizzando una donazione indiretta, non vede comunque mutata la propria natura giuridica: è e rimane compravendita, per la quale quindi non é prescritta a pena di nullità la forma di atto pubblico con la presenza dei testimoni (funge da mero "strumento" per l'attuazione della liberalità).

A tal proposito può essere utile specificare nell'atto di compravendita, mediante un'apposita dichiarazione del donatario, che il prezzo di acquisto è stato pagato dai genitori, e ciò per le seguenti ragioni:

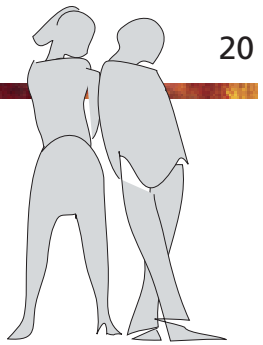
- **per motivi di coerenza fiscale**, se e in quanto il figlio acquirente sia uno studente o comunque un soggetto privo di redditi consolidati e quindi impossibilitato a giustificare di fronte al fisco la provenienza del denaro utilizzato per l'acquisto;
- **per motivi successori**, dovendo il figlio (acquirente) imputare il bene oggetto della donazione indiretta alla propria quota ereditaria: questo aspetto è particolarmente importante per il genitore donante specie se ci sono altri figli che, in mancanza della dichiarazione del donatario sulla provenienza del denaro utilizzato per l'acquisto, potrebbero non





essere in grado di provare l'avvenuta donazione indiretta dopo la morte del genitore;

- **ai fini della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** per l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo: dovendo le parti, nei casi di trasferimento di immobili, dichiarare nell'atto gli estremi dei mezzi di pagamento utilizzati, se il pagamento è stato effettuato direttamente dai genitori con assegni o bonifici loro imputabili, la dichiarazione avrà anche la funzione di giustificare la provenienza dei mezzi di pagamento;
- infine **perché**, alla luce dei recenti orientamenti anche della giurisprudenza, **si esclude che la donazione indiretta** che si andrebbe a evidenziare **esponga**, in caso di rivendita, **il terzo subacquirente ai rischi dell'azione di restituzione**, creando problemi per la futura commerciabilità del bene così acquistato (si veda il capitolo successivo). Inoltre, il non evidenziare in atto la provenienza del denaro – circostanza che potrebbe creare problemi anche in relazione agli obblighi sopra richiamati previsti in tema di tracciabilità dei pagamenti – non cambia la situazione di fatto: se il prezzo è stato pagato dal genitore, si tratterà comunque di donazione indiretta; senza la dichiarazione in atto del donatario si rende solo più difficoltoso provarla.

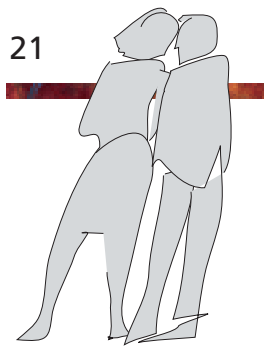


La **commerciabilità** dei **beni** provenienti da **donazioni**

Al fine della tutela dei legittimari, l'acquisto per donazione può, nel tempo e in presenza di particolari circostanze, venir meno per effetto dell'eventuale esercizio vittorioso dell'**azione di riduzione** da parte dei legittimari lesi nei propri diritti, con possibili ripercussioni anche nei confronti di terzi aventi causa dal donatario, peraltro solo qualora il donatario non possieda beni sufficienti a soddisfare le ragioni degli istanti (per un approfondimento del tema relativo alla tutela dei legittimari si può consultare la Guida di questa collana "**Successioni tutelate**: le regole per un sicuro trasferimento dei beni").

Innanzitutto si fa presente che:

- **il nostro ordinamento riserva a** determinati soggetti, detti **legittimari** (coniuge, figli e ascendenti del defunto) **una quota di eredità detta legittima** della quale non possono essere privati per volontà del defunto, sia che sia stata espressa in un testamento o eseguita in vita tramite donazioni;
- se un legittimario viene privato, in tutto o in parte, della sua quota di legittima per effetto di una disposizione del testamento o di una o più donazioni effettuate in vita dal defunto, può far valere il proprio diritto all'ottenimento dell'intera quota di legittima mediante un'apposita azione giudiziaria, detta azione di riduzione, soggetta al termine di prescrizione di 10 anni (nel caso di lesione della legittima determinata da donazione, questo termine decorre dalla data di apertura della successione);
- i legittimari possono rinunciare all'azione di riduzione solo dopo la morte del soggetto della cui eredità si tratta, e mai durante la sua vita; pertanto, se un soggetto dispone in vita di tutto il suo patrimonio con più donazioni a favore solo di al-



cuni dei legittimari, quelli che non hanno ricevuto nulla – **i legittimari pretermessi** – o quelli che comunque hanno ricevuto beni di valore inferiore a quello della quota di legittima – **i legittimari lesi** – non possono rinunciare all'azione di riduzione mentre il donante è in vita né con dichiarazione espressa, né prestando il loro assenso alla donazione;

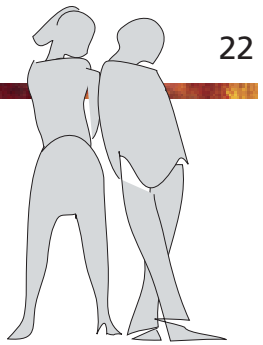
- l'azione di riduzione, in caso di lesione susseguente a donazione, va proposta nei confronti del donatario; tuttavia se il donatario ha ceduto a terzi gli immobili donati, il legittimario, se e in quanto il donatario non abbia altri beni sui quali soddisfare le proprie ragioni, potrà chiedere ai successivi acquirenti la restituzione del bene (**azione di restituzione**); l'azione di restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni cominciando dall'ultima. Tuttavia il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in denaro.

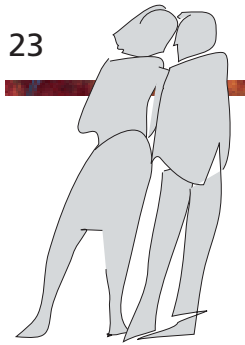
Le novità della legge 80/2005

In questa materia è intervenuta la legge 80/2005[6] che ha innovato la disciplina del codice civile. La prima novità è che **l'azione di restituzione può essere intrapresa dal legittimario leso o pretermesso solo se non sono decorsi 20 anni dalla trascrizione della donazione:** quindi, solo trascorsi i 20 anni, il terzo acquirente di un immobile donato non correrà più rischi.
Lo stesso principio vale **anche per le ipoteche e ogni altro vincolo** (ad esempio un diritto di usufrutto) **che il donatario abbia iscritto o trascritto sull'immobile donatogli**: se l'azione di riduzione è intrapresa dopo 20 anni dalla trascrizione della donazione, le ipoteche e i vincoli restano efficaci, con l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari per il conseguente minor valore dei beni ricevuti in eredità, e sempre che la domanda di riduzione sia stata trascritta entro 10 anni dalla data di apertura della successione.
Altra novità è **la possibilità per il coniuge e i parenti in linea retta del donante di opporsi alla donazione**: il termine di 20 anni è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante, qualora essi abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione.
Questo diritto di opposizione non solo è personale, ma perde inoltre effetto se non è rinnovato prima che siano trascorsi 20 anni dalla sua trascrizione.
Il coniuge e i parenti in linea retta del donante possono anche rinunciare al diritto di opposizione. Tuttavia tale rinuncia non comporta anche la rinuncia all'azione di riduzione perché per legge i legittimari non possono rinunciare ad essa finché vive il donante.
Una questione aperta è se, o a quali condizioni, la disciplina introdotta dalla legge 80/2005 sia applicabile anche alle donazioni poste in essere prima dell'entrata in vigore della legge medesima, ossia prima del 15 maggio 2005. La mancanza di una norma transitoria, infatti, ha determinato interpretazioni tra loro contrastanti.

Verifiche da effettuare prima di un acquisto e possibili rimedi

In occasione dell'acquisto di un immobile e quindi sin dalla stipula del preliminare il promissario acquirente (colui che si impegna ad acquistare) deve verificare se il venditore abbia acquisito il bene mediante donazione o se comunque nella "catena" dei trasferimenti che precedono l'acquisto del proprio dante causa





sia stata effettuata una donazione.
Se è effettivamente presente una donazione bisogna distinguere se:

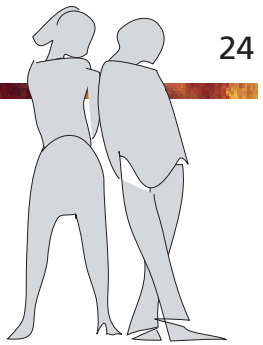
a) il donante sia ancora vivente: in questo caso l'azione di restituzione (ossia la possibile futura azione di rivendica del bene nei confronti di chi acquistato l'immobile dal donatario) potrà essere esercitata solo dopo la morte del donante ed entro i successivi 10 anni, al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

a.1 che il donante alla sua morte non abbia lasciato beni sufficienti a coprire la quota di legittima spettante a tutti i legittimari;

a.2 che il venditore (che aveva ricevuto il bene trasferito mediante donazione) non abbia nel proprio patrimonio beni sufficienti a soddisfare le ragioni dei legittimari lesi;

a.3 che non siano già decorsi 20 anni dalla data della trascrizione della donazione, salvo che sia intervenuta opposizione al decorso dei 20 anni da parte del coniuge o di parenti in linea retta (legge 80/2005).

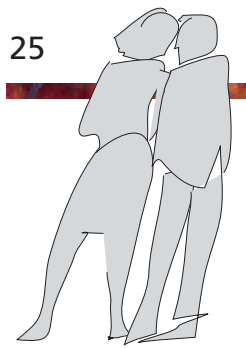
È evidente la difficoltà di gestire questa situazione in quanto al momento della stipula del preliminare, così come al momento del rogito definitivo, non è possibile valutare e verificare la sussistenza di circostanze come quelle sopra illustrate che si riferiscono a eventi futuri e incerti (il donante potrebbe vivere più o meno a lungo e comunque oltre o non più dei 20 anni successivi alla trascrizione della donazione; il suo patrimonio, come quello del donatario, potrebbe subire in questo arco di tempo modifiche anche importanti; l'opposizione al decorso del ventennio potrebbe intervenire al diciannovesimo anno, e così via).



I rimedi: non esistono rimedi giuridicamente convincenti per ovviare alla situazione sopra descritta; le varie soluzioni suggerite dalla prassi (risoluzione della donazione per mutuo dissenso, fideiussione a carico del donante e/o dei legittimari a favore dell'acquirente a garanzia dei danni derivanti dall'azione di restituzione, rinuncia da parte dei legittimari all'azione stessa di restituzione, diversa dall'azione di riduzione irrinunciabile) hanno dal punto di vista giuridico validità incerta, perché vi sono dubbi sulla loro legittimità.

b) il donante sia deceduto da meno di 10 anni: in questo caso l'azione di restituzione potrà essere esercitata entro i 10 anni dalla morte del donante al verificarsi di tutte le condizioni sopra riportate.
Ovviamente a differenza del caso a) dovrebbe risultare più agevole verificare la ricorrenza o meno delle circostanze cui è subordinata l'azione di restituzione che vanno riferite non più a un evento futuro bensì a una data certa (la morte del donante).
I rimedi: in questo caso il rimedio giuridico consiste nella rinuncia espressa da parte di tutti i legittimari (a condizione di conoscere tutti i legittimari esistenti) **all'azione di riduzione** o quanto meno all'azione di restituzione verso terzi ex art. 563 c.c., rinuncia valida e possibile dopo la morte del donante.

c) il donante sia deceduto da più di 10 anni: in questo caso, secondo l'orientamento prevalente in tema di prescrizione, confermato anche dalle Sezioni Unite della Cassazione, il diritto ad agire in riduzione deve ritenersi prescritto per cui non vi è più alcun rischio per l'acquirente, perché le azioni di riduzione e restituzione non potranno più essere esercitate.

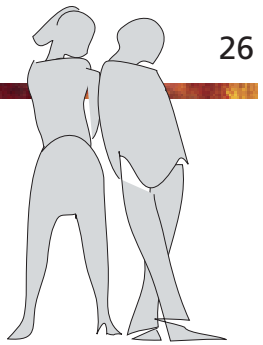


Pertanto se entro 10 anni dalla morte del donante non è stata trascritta la domanda di riduzione l'acquirente potrà acquistare l'immobile senza alcun timore.

d) siano decorsi più di 20 anni dalla data della donazione: a prescindere dalla circostanza che il donante sia ancora vivente o sia già deceduto, se entro 20 anni dalla data di trascrizione della donazione non si è verificata opposizione da parte del coniuge o di parenti in linea retta, l'azione di restituzione non potrà più essere esercitata e pertanto non c'è più alcun rischio per l'acquirente. Tutto ciò vale senza alcuna ombra di dubbio per le donazioni poste in essere dopo il 15 maggio 2005. Per le donazioni realizzate prima di tale data, invece, non è scontato che valgano le stesse conclusioni e non ci sono certezze a causa della mancanza di una disciplina transitoria all'interno della legge 80/2005 che chiarisca in maniera inequivocabile il regime applicabile alle donazioni anteriori.

Conclusioni

Si può dire che, nei casi di cui ai punti a) e b), un rischio per l'acquirente esista, ma è un rischio potenziale perché non è detto che la presenza di una donazione determini di per sé una rivendica del bene da parte di terzi. Secondo la giurisprudenza il semplice fatto che un bene immobile provenga da donazione non comporta l'esistenza, di per sé, di un pericolo effettivo e attuale di rivendica: per cui si è ritenuto ingiustificato il rifiuto del promissario acquirente a stipulare il contratto definitivo di compravendita, qualora il motivo fosse la provenienza a titolo di donazione dell'immobile oggetto del preliminare.



Gli **aspetti fiscali**

In caso di donazione (o di altro atto di liberalità o comunque a titolo gratuito) i beneficiari devono pagare **l'imposta di donazione** per i beni e i diritti ricevuti. Questa imposta **colpisce le attribuzioni ai singoli beneficiari** e si applica solo al valore dei beni e dei relativi diritti (di seguito detti **base imponibile**) **eccedente la franchigia** che eventualmente spetta in base al rapporto di parentela intercorrente tra donante e beneficiario.

Le franchigie

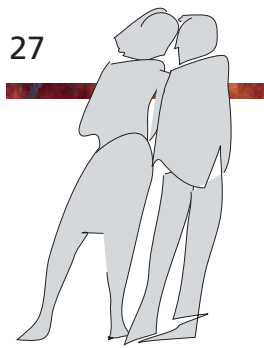
Se beneficiario è il coniuge o un parente in linea retta del donante, l'imposta di donazione si applica solo alla parte della base imponibile che supera **la franchigia riconosciuta di € 1.000.000,00**.

Se beneficiario è il fratello o la sorella del donante, l'imposta di donazione si applica solo alla parte della base imponibile che supera **la franchigia riconosciuta di € 100.000,00**.

Se beneficiario è un soggetto portatore di handicap (riconosciuto grave a sensi della legge 5.2.1992 n. 104[7]), l'imposta di donazione si applica solo alla parte della base imponibile che supera **la franchigia riconosciuta di € 1.500.000,00**.

Le aliquote

L'importo dell'imposta di donazione si ottiene applicando alla base imponibile, decurtata dell'eventuale franchigia, le seguenti aliquote che variano a seconda del rapporto di parentela tra il donante e il beneficiario:



- **4%** (sulla base imponibile decurtata della **franchigia di € 1.000.000,00**) se beneficiari sono il coniuge e i parenti in linea retta;
- **6%** (sulla base imponibile decurtata della **franchigia di € 100.000,00**) se beneficiari sono i fratelli o le sorelle;
- **6%** se beneficiari sono i parenti entro il quarto grado, gli affini in linea retta e gli affini in linea collaterale entro il terzo grado;
- **8%** se beneficiari sono soggetti diversi da quelli di cui ai punti precedenti.

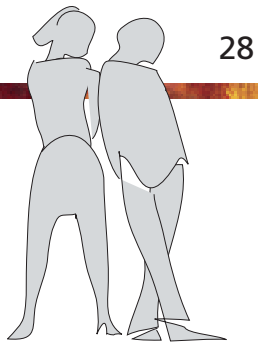
Le modalità di applicazione dell'imposta

Se la donazione è fatta congiuntamente a favore di più soggetti, o se in uno stesso atto sono compresi più atti di disposizione a favore di soggetti diversi, le aliquote sopra elencate si applicano al valore delle quote dei beni o dei diritti attribuiti a ciascun beneficiario (salva sempre l'applicazione della franchigia eventualmente spettante a ciascun beneficiario).

Le ulteriori imposte in caso di immobili

Se oggetto della donazione sono **beni immobili** si applicano due ulteriori imposte:

- **l'imposta di trascrizione**, detta anche ipotecaria, nella misura del **2%** del valore attribuito agli immobili, ovvero nella misura fissa di **€ 200,00** se sussistono le condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa;
- **l'imposta catastale** nella misura dell'**1%** del valore attribuito agli immobili, o nella misura fissa di **€ 200,00** se sussistono le condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa.



La registrazione degli atti soggetti a imposta di donazione

L'imposta di donazione si applica a **tutti gli atti a titolo gratuito** comprese le donazioni, le altre liberalità tra vivi, le costituzioni di vincoli di destinazione, le rinunce e le costituzioni di rendite e pensioni.

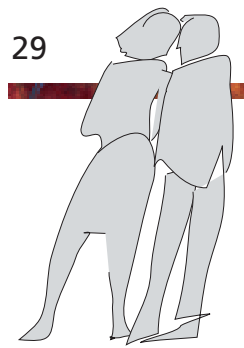
Questi atti sono soggetti a registrazione in termine fisso (cioè entro 30 giorni dalla data di stipula dell'atto); il notaio procederà alla registrazione in via telematica.

Sono soggetti a registrazione in termine fisso anche gli atti aventi per oggetto donazioni, dirette o indirette, formate all'estero nei confronti di beneficiari residenti nello Stato. Dall'imposta sulle donazioni determinata a norma della legislazione italiana, si detraggono le imposte pagate all'estero per la donazione e in relazione ai beni lì esistenti, salva l'applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni.

In sede di registrazione dell'atto deve essere versata **l'imposta di donazione** all'Ufficio del registro. Un'apposita circolare dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le donazioni con valore non eccedente la franchigia devono essere registrate gratuitamente, senza che si debba applicare l'imposta fissa di € 200,00 come invece era prassi.

Nel caso di atto avente per oggetto beni immobili devono essere pagate anche **l'imposta di trascrizione** (o ipotecaria) e **l'imposta catastale**.

L'imposta di donazione si applica anche alle **donazioni presunte**: ovvero i trasferimenti immobiliari e i trasferimenti di partecipazioni sociali tra coniugi o parenti in linea retta, se l'ammontare complessivo dell'imposta di registro e di ogni al-



tra imposta dovuta per il trasferimento risulta inferiore all'ammontare delle imposte applicabili in caso di trasferimento a titolo gratuito, al netto delle detrazioni spettanti.

Su chi gravano le imposte

L'imposta è dovuta dai donatari per le donazioni e dai beneficiari per le altre liberalità tra vivi.
Ai fini dell'imposta sono considerati parenti in linea retta anche i genitori e i figli naturali, i rispettivi ascendenti e discendenti in linea retta, gli adottanti e gli adottati.

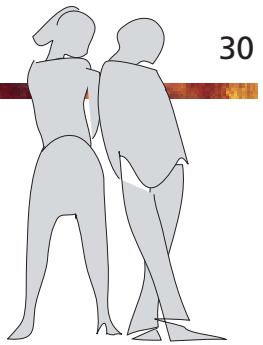
Le esclusioni dall'imposta di donazione

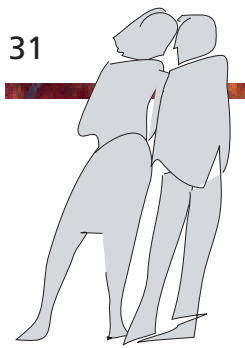
Sono esclusi dall'imposta di donazione i trasferimenti:

- **a favore dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni**;
- **a favore di enti pubblici e di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute**, che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione o altre finalità di pubblica utilità, nonché quelli a favore delle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS)** e a fondazioni previste dal decreto legislativo emanato in attuazione della L. 23 dicembre 1998, n. 461;
- **a favore di enti pubblici e di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute**, diversi da quelli indicati, se disposti per le finalità di cui sopra; in questo caso l'ente beneficiario deve dimostrare, entro 5 anni dall'accettazione della donazione, di avere impiegato i beni o diritti ricevuti oppure la somma ricavata dalla loro cessione per il conseguimento delle finalità indicate dal donante. In mancanza di questa dimostrazione é tenuto al pagamento dell'imposta con gli interessi legali, dalla data in cui essa avrebbe dovuto essere pagata;
- **a favore di movimenti e partiti politici.**
  Se i trasferimenti hanno per oggetto immobili, è prevista l'esenzione anche dall'imposta di trascrizione e dall'imposta catastale.

Non sono soggetti a imposta neppure:

- **le donazioni di veicoli iscritti nel pubblico registro automobilistico**, nemmeno se presenti con altri beni o diritti in uno stesso atto di donazione;
- **i trasferimenti di aziende familiari** (individuali o collettive), a favore dei discendenti o del coniuge, se si verificano le seguenti condizioni:
  - si tratta di trasferimenti a titolo gratuito;
  - i beneficiari sono i discendenti o il coniuge del disponente;
  - i trasferimenti hanno per oggetto aziende o rami di esse, quote sociali o azioni. In caso di azioni di società per azioni o di società in accomandita per azioni, o di quote di società a responsabilità limitata, di società cooperative, di società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato, il beneficio spetta limitatamente alle partecipazioni tramite le quali è acquisito o integrato il controllo della società (ossia se la partecipazione trasferita attribuisce o consente di acquisire la maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria). Per quanto riguarda le quote delle altre società (s.n.c., s.a.s.) non è richiesto che il beneficiario acquisisca o integri il controllo della società: quindi l'agevolazione spetta qualunque sia l'entità della partecipazione trasferita.
    Il beneficio relativo ai trasferimenti di aziende familiari si applica a condizione che:
  - i beneficiari proseguano l'esercizio dell'attività d'impresa

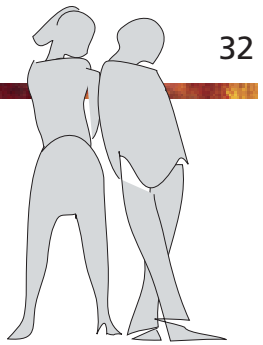




per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data del trasferimento;
- gli stessi, in caso di trasferimento di azioni di società per azioni o di società in accomandita per azioni, di quote di società a responsabilità limitata, di società cooperative, di società di mutua assicurazione, detengano il controllo per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data del trasferimento; contestualmente all'atto di donazione i beneficiari, per avvalersi della esenzione dall'imposta di donazione, devono rendere una dichiarazione in tal senso. Per quanto riguarda le quote delle altre società (s.n.c., s.a.s.) non è richiesto che il beneficiario acquisisca o integri il controllo della società, per cui non è neppure richiesto il mantenimento del controllo per almeno 5 anni.

  Nel caso di trasferimento a titolo gratuito di aziende con immobili, ricorrendo i presupposti per l'applicazione del beneficio, non si applicherà neppure l'imposta di trascrizione né l'imposta catastale;

- **le liberalità indirette, a condizione che siano attuate mediante atti comportanti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari o il trasferimento di aziende assoggettati all'imposta di registro in misura proporzionale oppure all'IVA**. Affinché le liberalità indirette siano irrilevanti ai fini fiscali devono verificarsi le seguenti condizioni:
  - che vi sia un collegamento tra la liberalità indiretta e l'atto comportante il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari o il trasferimento di aziende;
  - che per l'atto collegato sia dovuta l'imposta proporzionale di registro ovvero l'IVA.



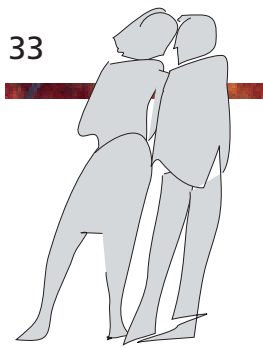
Esempio:

Tizio vende a Caio un immobile al prezzo di € 100.000,00. Il prezzo viene pagato direttamente a Tizio da Sempronio, padre di Caio (si realizza in tal modo una donazione indiretta tra Sempronio ed il figlio Caio). Nell'atto Caio dichiara che il prezzo è stato pagato dal proprio padre facendo emergere dall'atto stesso la donazione indiretta.
La norma richiamata stabilisce che in questo caso la donazione indiretta così denunciata non sconta alcuna imposta in quanto collegata ad atto (la compravendita dell'immobile) già soggetto ad imposta di registro proporzionale (se Tizio è un privato) o ad IVA (se Tizio è un imprenditore).

Le agevolazioni in caso di donazione

- **Sono soggette a imposta di donazione, nella misura fissa prevista per l'imposta di registro (attualmente € 200,00):**
  - le donazioni di **beni culturali vincolati**, a condizione che siano stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione;
  - le donazioni di **ogni altro bene o diritto dichiarato esente dall'imposta a norma di legge**, a eccezione dei titoli del debito pubblico.

    A causa di una formulazione poco chiara della disposizione di legge[8] non è evidente se i titoli del debito pubblico (BOT, BTP, CCT e gli altri titoli di Stato garantiti dallo Stato o equiparati) debbano essere assoggettati a imposta di donazione.



- **Agevolazioni prima casa**

  Nel caso di donazioni di immobili sono dovute anche l'**imposta di trascrizione** (o ipotecaria) nella misura del **2%** e l'**imposta catastale** nella misura dell'**1%**, a meno che si tratti di unità abitativa con relative pertinenze per le quali ci siano i presupposti per le agevolazioni prima casa.

  La legge stabilisce che **le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa** per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da donazioni, quando in capo al beneficiario o, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima casa ai fini dell'imposta di registro.

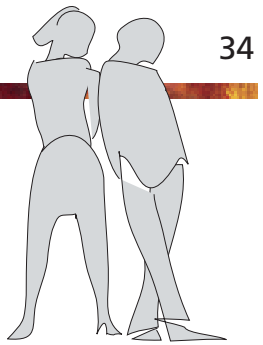
  In particolare per poter usufruire delle agevolazioni prima casa il fabbricato non deve essere accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9, e il beneficiario deve dichiarare:

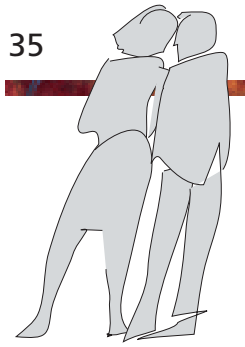
  - di avere la propria residenza nel comune dove è situato l'immobile trasferito, ovvero di voler stabilire la propria residenza in questo comune entro 18 mesi dalla data dell'atto di donazione, o ancora, di svolgere la propria attività in questo comune. Le agevolazioni sono estese anche a cittadini italiani che risiedono all'estero che acquisiscono, per donazione, l'immobile come prima casa sul territorio italiano, o a cittadini italiani che lavorano all'estero nel caso di immobili siti nel luogo dove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono;
  - di non essere titolare esclusivo, né in comunione col proprio coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altro immobile nel territorio del comune dove è ubicato l'immobile trasferito;
  - di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Le agevolazioni prima casa si estendono anche alle pertinenze ma limitatamente a una sola unità classificata catastalmente come C/6 (autorimessa, posto auto) e a una sola unità catalogata sempre catastalmente come C/2 (cantina, deposito, altro).

Le dichiarazioni per avvalersi delle agevolazioni prima casa sono rese dall'interessato nell'atto di donazione. Tuttavia è possibile integrare l'atto di donazione con un atto successivo, che contenga le dichiarazioni necessarie per beneficiare del regime di favore per la prima casa erroneamente omesse nell'atto originario, per poter recuperare le agevolazioni non richieste in prima battuta.

Si segnala che l'applicazione dell'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa per i trasferimenti derivanti da donazione, se ricorrono i presupposti per le agevolazioni prima casa, non preclude la possibilità di acquistare successivamente a titolo oneroso un'altra abitazione non di lusso fruendo

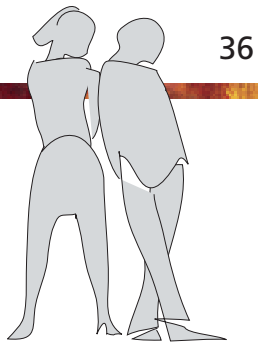




dei benefici prima casa perché sono diversi i presupposti dell'acquisto.

- **Agevolazioni per l'agricoltura**
  Giovani Agricoltori: la legge prevede l'**esenzione** dall'imposta di donazione, di bollo, catastale e l'applicazione dell'imposta di trascrizione in misura fissa, in caso di donazione:
  - di beni costituenti l'azienda agricola;
  - da parte di parenti in linea retta fino al terzo grado;
  - a favore di giovani (di età non superiore a 40 anni) che siano già coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (già iscritti alle relative gestioni previdenziali o che vi si iscrivano entro 3 anni), o comunque acquisiscano la qualifica entro 2 anni, iscrivendosi alle gestioni previdenziali entro ulteriori 2 anni;
  - a condizione che i beneficiari si impegnino a coltivare direttamente il fondo per almeno 6 anni.

  Compendio Unico: la legge prevede l'**esenzione** dall'imposta di donazione, di bollo, catastale e di trascrizione:
  - per il caso di donazione di terreni agricoli;
  - a favore di soggetti che si impegnino a costituire un compendio unico e a coltivarlo o condurlo come imprenditori agricoli professionali o coltivatori diretti per almeno 10 anni dal trasferimento, con vincolo di indivisibilità del compendio per 10 anni dalla sua costituzione pena la nullità degli atti comportanti il suo frazionamento.



Come calcolare le imposte

La **base imponibile**, ai fini del calcolo dell'imposta di donazione, è costituita dal **valore globale** dei beni e dei diritti trasferiti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario.

- **Se la donazione ha per oggetto beni immobili**, la base imponibile è determinata considerando:
  - per la piena proprietà: il valore di mercato alla data dell'atto di donazione;
  - per la proprietà gravata da diritti reali di godimento: la differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto da cui è gravata;
  - per i diritti di usufrutto, uso e abitazione (vitalizio): il valore ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse e per il coefficiente, relativo all'età del titolare del diritto, come stabilito nell'apposito prospetto previsto dalla legge.

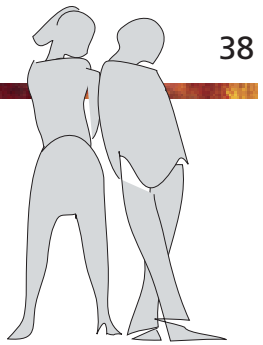
Il valore dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari dichiarato dai contraenti può essere soggetto a **rettifica** da parte dell'ufficio, che procede alla sua rideterminazione.

Calcolo del valore catastale:	
il valore si ottiene applicando alle rendite che risultano al catasto i seguenti moltiplicatori:	
edifici cat. A-C (esclusi A/10 e C/1)	115,5 (se prima casa) ovvero 126 (negli altri casi)
edifici cat. B	147
edifici cat. A/10 e cat. D	63
edifici cat. C/1	42,84
terreni	112,5

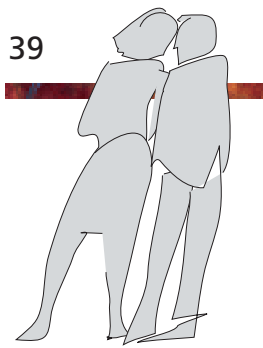
- **Se la donazione ha per oggetto azioni, obbligazioni, altri titoli e quote sociali**, la base imponibile è determinata calcolando :
  - per i titoli quotati in borsa o negoziati al mercato ristretto, i valori desumibili dal mercato;
  - per le azioni e per i titoli o quote di partecipazione al capitale di enti diversi dalle società, non quotate in borsa, né negoziati al mercato ristretto, nonché per le quote di società non azionarie, comprese le società semplici e le società di fatto, il valore desumibile dal patrimonio netto dell'ente o della società, risultante dall'ultimo bilancio pubblicato o dall'ultimo inventario regolarmente redatto e vidimato, tenendo conto dei mutamenti sopravvenuti;
  - per i titoli o quote di partecipazione a fondi comuni d'investimento, il valore risultante da pubblicazioni fatte o prospetti redatti a norma di legge o regolamento.

Rilevanza delle donazioni precedenti

Ai fini dell'applicazione della **franchigia** (prevista solo nelle donazioni tra coniugi e parenti in linea retta, tra fratelli e a favore di soggetti portatori di handicap) in occasione della liquidazione dell'imposta di donazione, si deve tenere conto anche del valore di tutte le donazioni precedenti intervenute tra lo stesso donante e lo stesso donatario (il cosiddetto **coacervo**).



La donazione precedente, peraltro, è rilevante nei limiti del valore che non sia stato a suo tempo assoggettato a imposta per effetto della franchigia vigente all'epoca. Il valore della donazione precedente, inoltre, deve essere attualizzato al valore di mercato dei beni e dei diritti al momento della stipula della nuova donazione.
Sono escluse dal coacervo le liberalità indirette "collegate" ad atti relativi al trasferimento e alla costituzione di diritti immobiliari, ovvero il trasferimento di azienda, per i quali sia prevista l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro o l'IVA (ciò in applicazione del principio di legge che esclude dal coacervo le donazioni registrate gratuitamente, e quindi non soggette a imposta).
Pertanto i beni oggetto di un atto di donazione si potranno considerare compresi nella franchigia, senza dover quindi essere assoggettati ad imposta, solo se il loro valore sommato al valore attuale dei beni in precedenza già oggetto di donazione tra gli stessi soggetti non superi l'importo della franchigia (€ 1.000.000,00 per coniuge e parenti in linea retta, € 100.000,00 per fratelli e € 1.500.000,00 per i soggetti portatori di handicap).
Nel caso in cui il valore dei beni della donazione, sommato al valore attuale dei beni già donati tra gli stessi soggetti, superasse l'importo della franchigia, sarà assoggettato per l'eccedenza ad imposta con l'aliquota prevista dalla legge.
Il calcolo ovviamente va fatto con riguardo alla franchigia spettante a ciascun donatario, considerando le donazioni ricevute dallo stesso donante.



Esempio:

Mario dona al figlio Carlo beni del valore di € 800.000,00. Mario già in precedenza aveva donato al figlio Carlo beni del valore, al momento della nuova donazione, di € 500.000,00; questa donazione non era stata assoggetta a imposta di donazione avendo usufruito della franchigia riconosciuta all'epoca.
In occasione della nuova donazione la franchigia residua spettante a Carlo è pari a € 500.000,00 (franchigia di legge di € 1.000.000,00 – franchigia già usufruita con la donazione di € 500.000,00).
La base imponibile al netto della franchigia cui applicare l'aliquota del 4% sarà pertanto di € 300.000,00 (nuova donazione di € 800.000,00 – franchigia residua di € 500.000,00).

Al fine di consentire l'esercizio del coacervo negli atti di donazione devono essere indicati gli estremi delle precedenti donazioni dal donante al donatario, o ad alcuno dei donatari, e i relativi valori alla data dei nuovi atti.

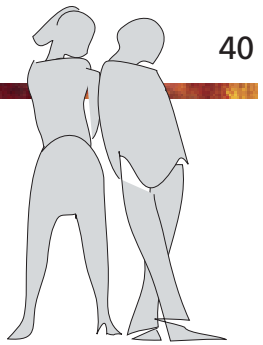
Riduzioni e detrazioni

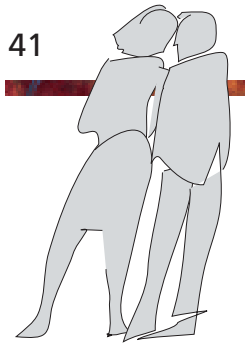
- **Riduzione per trasferimento nei 5 anni:** se la donazione è effettuata entro 5 anni da una successione o da altra donazione avente per oggetto gli stessi beni e diritti, l'imposta è ridotta di un importo inversamente proporzionale al tempo trascorso, in ragione di un decimo per ogni anno o frazione di anno;
- **riduzioni in relazione a specifiche categorie di beni:** sono, inoltre, previste riduzioni di imposta nel caso in cui siano oggetto di donazione:
  - beni immobili culturali, non ancora sottoposti a vincolo prima della stipula della donazione;
  - fondi rustici, incluse le costruzioni rurali, donati al coniuge, a parenti in linea retta o a fratelli o sorelle del defunto, purché la donazione avvenga nell'ambito di una famiglia coltivatrice diretta;
  - immobili adibiti all'esercizio dell'impresa, donati al coniuge o a parenti in linea retta entro il terzo grado del donante nell'ambito di un'impresa artigiana familiare;
- **detrazione IVA:** la legge prevede che dall'imposta di donazione possa essere detratta l'IVA riguardante il trasferimento, a condizione che all'atto di donazione venga allegata la fattura.

Modalità dell'applicazione dell'imposta

- **donazioni modali:** gli oneri da cui è gravata la donazione, che hanno per oggetto prestazioni a soggetti terzi determinati individualmente, si considerano donazioni a favore dei beneficiari;
- **donazioni sottoposte a condizione:** gli atti sono registrati con il pagamento dell'imposta in misura fissa (sempre che sia dovuta l'imposta). Quando la condizione si verifica, viene riscossa la differenza tra l'imposta dovuta secondo le norme vigenti al momento della stipula dell'atto e quella pagata in sede di registrazione.
  Le donazioni a favore di nascituri si considerano sottoposte a condizione sospensiva;
- **liberalità tra vivi:** le disposizioni che disciplinano l'imposta di donazione si applicano, in quanto compatibili, anche agli atti di liberalità tra vivi diversi dalla donazione.

La Guida si riferisce alla disciplina in vigore al momento della stampa.

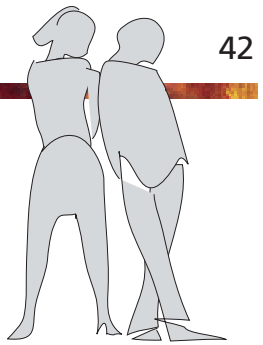




Le **questioni** più **frequenti**

È possibile riservarsi la disponibilità del bene donato trasferendone al beneficiario solo la titolarità, conservando la disponibilità materiale e il godimento per tutta la vita (es. un immobile)?

Si può ottenere mediante la **donazione con riserva di usufrutto**: la legge infatti prevede che "è permesso al donante di riservare l'usufrutto dei beni donati a proprio vantaggio". Benché la legge faccia riferimento nella norma relativa alla riserva al solo usufrutto, si ritiene che detta riserva possa riguardare anche altri diritti reali di godimento come il diritto di abitazione, il diritto di uso, il diritto di superficie, altro.
La legge consente inoltre di prevedere la riserva del diritto di usufrutto, oltre che a proprio vantaggio, anche a vantaggio di un'altra persona o di più persone congiuntamente (in quest'ultimo caso, mai in successione l'una rispetto all'altra ma con estinzione dell'usufrutto alla morte del più longevo dei beneficiari). Il ricorso a questa particolare forma di riserva in sequenza è molto diffuso nella pratica, soprattutto nel caso in cui un genitore, proprietario esclusivo della casa di abitazione, intenda donare la nuda proprietà della stessa ai propri figli, riservando l'usufrutto per sé e dopo la propria morte a favore del coniuge.

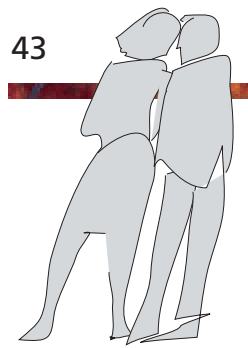


È meglio trasferire un immobile con donazione o vitalizio?

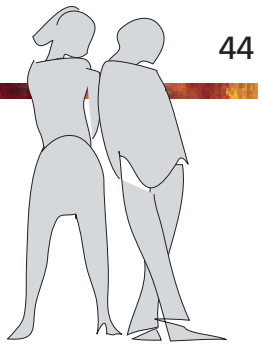
Si tratta di due modalità completamente diverse.
L'atto di donazione viene posto in essere per spirito di liberalità senza poter pretendere nulla a titolo di corrispettivo. La donazione può certamente essere gravata da un onere di assistenza morale e/o materiale, ma comunque la prestazione oggetto dell'onere non può mai fungere da corrispettivo del trasferimento del bene e il beneficiario, inoltre, sarà tenuto all'adempimento dell'onere entro i limiti del valore della cosa donata.
L'atto di vitalizio invece è un contratto a prestazioni corrispettive: a fronte del trasferimento del bene l'acquirente è tenuto ad assistere materialmente e moralmente il cedente (e quindi in relazione alla longevità del venditore e alle sue condizioni di salute, anche per valore superiore a quello del bene trasferito).

È possibile donare ad associazioni o fondazioni?

In passato erano previsti limiti alla capacità di ricevere donazioni di enti con personalità giuridica o di enti non riconosciuti. Questi limiti sono stati poi superati e attualmente sia gli enti con personalità giuridica sia gli enti non riconosciuti possono ricevere donazioni, secondo la disciplina ordinaria, al pari delle persone fisiche.
Se poi l'associazione e/o la fondazione riveste la qualifica di ONLUS gode dell'esenzione dall'imposta di donazione, esenzione che si estende anche alle donazioni a favore delle fondazioni o associazioni legalmente riconosciute che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione o altre finalità di pubblica utilità (come già detto nel precedente capitolo).
Vengono inoltre riconosciuti **sgravi fiscali** ai donanti – sia nella forma dell'onere deducibile dal reddito, sia nella forma della detrazione dall'imposta – per erogazioni liberali in denaro a fa-



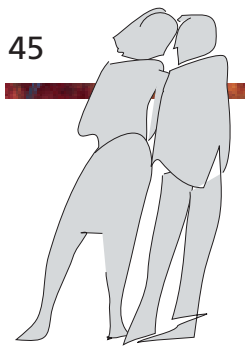
vore di associazioni e/o fondazioni che svolgono attività di utilità sociale, ovvero a favore di ONLUS (per ulteriori informazioni consultare le istruzioni alla compilazione della dichiarazione dei redditi e il sito www.agenziaentrate.gov.it).



Appendice 1

Tabella riepilogativa delle imposte di donazione

		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
Beneficiari: **coniuge** **parenti in linea retta**	***prima casa***	Franchigia per ogni beneficiario € 1.000.000,00 Oltre la franchigia: **4%**	€ 200,00	€ 200,00
	altri immobili		2%	1%
	altri beni		-	-
Beneficiari: **fratelli e sorelle**		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
	prima casa	Franchigia per ogni beneficiario € 100.000,00 Oltre la franchigia: **6%**	€ 200,00	€ 200,00
	altri immobili		2%	1%
	altri beni		-	-
Beneficiari: **parenti sino al 4° grado** (diversi da fratelli e sorelle) **affini in linea retta** **affini in linea collaterale sino al 3° grado**		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
	prima casa	**6%**	€ 200,00	€ 200,00
	altri immobili		2%	1%
	altri beni		-	-
Beneficiari: **altri soggetti**		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
	prima casa	**8%**	€ 200,00	€ 200,00
	altri immobili		2%	1%
	altri beni		-	-
Beneficiari: **soggetti portatori di handicap** (riconosciuto grave a sensi legge 5.2.1992 n. 104)		Imposta donazione	Imposta di trascrizione	Imposta catastale
	prima casa	Franchigia per ogni beneficiario € 1.500.000,00	€ 200,00	€ 200,00
	altri immobili		2%	1%
	altri beni	Oltre la franchigia: - se coniuge o parente in linea retta: **4%** - se parente sino al 4° grado, affine in linea retta, o affine in linea collaterale entro il 3° grado: **6%** - negli altri casi: **8%**	-	-



Appendice 2

Parentela, adozione e affinità

Parentela

La parentela è il vincolo tra le persone che discendono da uno stesso stipite.

Sono **parenti in linea retta** le persone di cui l'una discende dall'altra (ad esempio il padre e i figli, il nonno e i nipoti, figli di un figlio, altro).

Sono **parenti in linea collaterale** le persone che pur avendo uno stipite comune non discendono l'una dall'altra (ad esempio i fratelli e le sorelle, lo zio rispetto al nipote figlio di un fratello, altro).

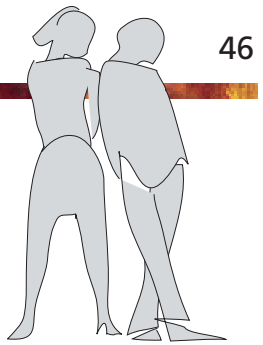
Tra i fratelli bisogna distinguere tra **fratelli germani** (se hanno in comune entrambi i genitori) e **fratelli unilaterali** (se hanno in comune solo un genitore).

Computo dei gradi

Nella **linea retta** si computano altrettanti gradi quante sono le generazioni escluso lo stipite dall'altra (ad esempio padre e figlio sono parenti in linea retta di primo grado; nonno e nipote, figlio di un figlio, sono parenti in linea retta di secondo grado).

Nella **linea collaterale** i gradi si computano dalle generazioni, salendo da uno dei parenti sino allo stipite comune e da questo discendendo all'altro parente, sempre restando escluso lo stipite (es. due fratelli sono parenti in linea collaterale di secondo grado; due cugini sono parenti in linea collaterale di quarto grado).

La legge non riconosce il vincolo di parentela oltre il sesto grado.



Adozione

I figli adottati hanno nei confronti dei genitori adottanti i medesimi diritti successori dei figli legittimi, ma sono estranei alla successione dei parenti degli adottanti. Al contrario, l'adozione non attribuisce all'adottante alcun diritto di successione.

Affinità

L'affinità è il vincolo tra un coniuge e i parenti dell'altro coniuge.

Nella linea e nel grado in cui taluno è parente d'uno dei coniugi, egli è affine dell'altro coniuge (es. la nuora è affine in linea retta di primo grado rispetto al suocero; ovvero la cognata è affine in linea collaterale di secondo grado rispetto al fratello del proprio marito).

L'affinità non cessa per la morte, anche senza prole, del coniuge da cui deriva.

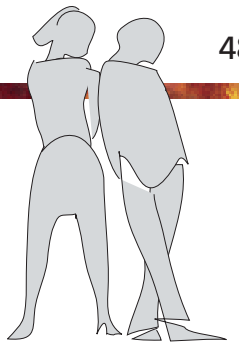
Appendice 3

I riferimenti legislativi

Nelle tabelle che seguono sono contenuti i riferimenti legislativi per ciascuno degli argomenti trattati nella Guida:

La disciplina delle donazioni

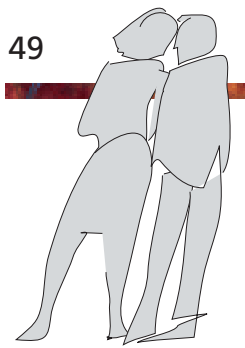
Il contratto di donazione	Art. 769 c.c.
La donazione rimuneratoria	Art. 770 c.c.
L'oggetto	Art. 771 c.c.
Chi può donare	Artt. 774, 775, 776, 777 c.c.
Il donatario	Artt. 779, 773, 784 c.c.
La forma	Artt. 782, 783 c.c.
Il mandato e la procura	Art. 778 c.c.
La conferma della donazione nulla	Art. 799 c.c.
La donazione modale	Artt. 793, 794 c.c.
La riserva di usufrutto	Art. 796 c.c.
La revocazione delle donazioni	Artt. 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 c.c.
Le donazioni di immobili Conformità dei dati catastali Riferimenti urbanistici	Art. 19 D.L. 31.5.2010 n. 78 conv. con L 30.7.2010 n. 122 Art. 46 e 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 T.U. in materia edilizia – art. 40 L. 28.2.1985 n. 47
Le liberalità e le donazioni indirette	Art. 809 c.c
La tutela dei legittimari	Artt. 555, 556, 557, 559, 560, 561,562, 563, 564 c.c.; L. 14.5.2005 n. 80 di conversione del D.L. 14.3.2005 n. 35



Le imposte

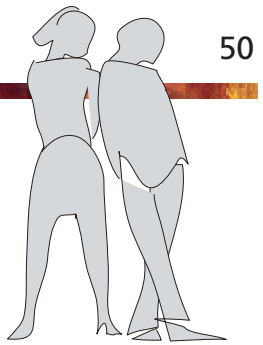
L'oggetto dell'imposta	Art. 1 dlgs 346/1990
Le aliquote e franchigie	Art. 2 comma 48 DL. 3 ottobre 2006 n. 262 convertito con legge 24 novembre 2006 n. 286
Le modalità di registrazione	Art. 55, c.1, dlgs 346/1990
Le donazioni presunte	Art. 26 DPR 26.4.1986 n. 131 (T.U. in materia di imposta di registro)
I soggetti passivi	Art. 5 dlgs 346/1990
Le esclusioni dall'imposta di successione	Art. 55, c.2, dlgs 346/1990
Le donazioni soggette a imposta fissa	Art. 59, c.1, dlgs 346/1990
L'esenzione per donazioni di aziende e quote sociali	Art. 3, c4ter, dlgs 346/1990
L'esclusione delle donazioni di veicoli	Art. 59bis, dlgs 346/1990
Le riduzioni di imposta	Art. 56, c.5, dlgs 346/1990
La base imponibile	Art. 56 dlgs 346/1990
La rilevanza delle donazioni precedenti (coacervo)	Art. 57 dlgs 346/1990
Le donazioni modali	Art. 58, c.1, dlgs 346/1990
Le donazioni sottoposte a condizione	Art. 58, c.2, dlgs 346/1990
Gli atti di liberalità	Art. 58, c.3, dlgs 346/1990
Le agevolazioni prima casa	Art. 69, c.3, legge 21.11.2000 n. 342

Legenda:
cod.civ.: codice civile
dlgs 346/1990: decreto legislativo 30 ottobre 1990 n. 346 (Testo Unico delle imposte sulle successioni e donazioni)



Note

1 Art. 785 c.c.; detta norma stabilisce che "la donazione fatta in riguardo di un determinato futuro matrimonio sia dagli sposi tra di loro, sia da altri a favore di uno o di entrambi gli sposi o dei figli nascituri da questi, si perfeziona senza bisogno che sia accettata, ma non produce effetto finché non segua il matrimonio; l'annullamento del matrimonio importa la nullità della donazione..."
2 Vedi nota 1.
3 Art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con legge 30 luglio 2010 n. 122.
4 Art. 483 codice penale (Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico).
5 Con la collazione i figli e il coniuge che concorrono alla successione debbono conferire ai coeredi tutto ciò che hanno ricevuto dal defunto per donazione direttamente o indirettamente e ciò al fine di ricostruire, tenendo anche conto delle donazioni, la massa ereditaria da dividere. Il donante può dispensare il donatario dall'obbligo di collazione; tale dispensa, peraltro, non produce effetto se non nei limiti della quota disponibile (art. 737 c.c.).
6 Legge 14.5.2005 n. 80 di conversione del Decreto legge 14.3.2005 n. 70 in vigore dal 15 maggio 2005.
7 Si rammenta che ai sensi dell'art. 4 legge 104/1992 gli accertamenti relativi all'handicap, definito dal precedente art. 3 "come minorazione fisica, psichica o sensoriale, stabilizzata o progressiva, che è causa di difficoltà di apprendimento, di relazione o di integrazione lavorativa e tale da determinare un processo di svantaggio sociale o di emarginazione" sono effettuati dalle Unità Sanitarie Locali. Si ritiene possibile, ai fini fiscali, poter attestare tale stato anche mediante dichiarazione sostitutiva di notorietà.
8 Art. 59, primo comma, lett. b), decreto legislativo 30 ottobre 1990 n. 346.



Indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato
via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

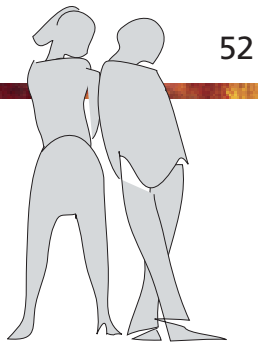
Adoc
Via Chiana, 87
00198 Roma
www.adocnazionale.it

Altroconsumo
via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

Assoutenti
vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

Casa del Consumatore
via Bobbio, 6
20144 Milano
www.casadelconsumatore.it

Cittadinanzattiva
Via Cereate, 6
00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it



Confconsumatori
via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

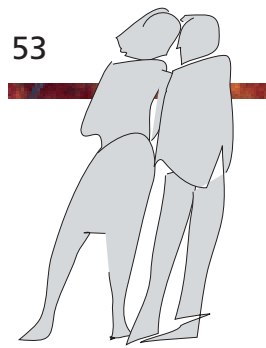
Federconsumatori
via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

Lega Consumatori
via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori
via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino
via Carlo Felice, 103
00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

Unione Nazionale Consumatori
via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it



Indice

La scelta tra donazione e testamento
2

Le caratteristiche della donazione
4

Le liberalità e le donazioni indirette
17

La commerciabilità dei beni provenienti da donazioni
21

Gli aspetti fiscali
27

Le questioni più frequenti
42

Appendice 1
Tabella riepilogativa delle imposte di donazione
45

Appendice 2
Parentela, adozione e affinità
46

Appendice 3
I riferimenti legislativi
48

Note
50

Progetto grafico e impaginazione
Aton - Roma

Aggiornato a luglio 2014