



legge di stabilità 2016

mutuo e ruolo del notaio

rent to buy

**donazione di casa,
problemi e soluzioni**

**successioni e quote,
l'infografica**



A proposito di noi

Questo ebook è un progetto di Antonio Privitera.

I suoi contenuti sono tratti dal nostro blog (antonioprivitera.it/blog),
e hanno licenza Creative Commons di tipo
Attribuzione-Non commerciale-Non opere derivate 3.0
[<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/deed.it>]

Realizzato a **giugno 2016**.

Notaio Antonio Privitera
Milano - corso di Porta Vittoria, 28

IL NOTAIO

Antonio Privitera è notaio dal 2005.

Nato a Milano nel 1966, si laurea all'Università degli Studi nel 1992. Nello stesso anno studia alla Goethe-Universität di Francoforte sul Meno, dove stabilisce con la Germania un rapporto culturale e professionale che dura tuttora, come membro dell'associazione Vereinigung für den Gedankenaustausch zwischen deutschen und italienischen Juristen e. V. Dal 1996 è avvocato al foro di Milano: professione che porta avanti per nove anni con il suo studio.

L'iscrizione al ruolo di notaio arriva nel 2005, nei distretti riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi. Inizia a esercitare in due studi: quello di via Podgora a Milano, e a Pieve Emanuele. È mediatore professionale in controversie civili e commerciali, e membro dell'associazione Il Trust in Italia, fondata dal professor Lupoi. Grazie a essa acquisisce competenza nella consulenza e nella redazione di trust: in particolare quelli di famiglia, protezione, garanzia.

LO STUDIO

Lo studio del notaio Antonio Privitera realizza un progetto dove il ruolo del notaio riflette esigenze e cultura contemporanee: per noi, la capacità di ascolto diventa elemento fondamentale del rapporto con il pubblico.

Con una squadra di collaboratori qualificati, esperienze in ogni ambito dell'attività notarile e legale, la possibilità di dialogare anche in inglese, francese e tedesco, lo studio riflette infatti un'idea precisa della professione di notaio: aiutare persone e aziende a rendere più semplice ciò che sembra complicato.

La nostra struttura tecnologica è pensata per ridurre l'impatto ambientale e i costi dovuti al consumo di carta e inchiostro – riducendo così anche i costi a carico dei clienti.

8

LEGGE DI STABILITÀ 2016

in pillole: agevolazioni,
acquisto in leasing, imu e tasi



12

CHIEDERE IL MUTUO

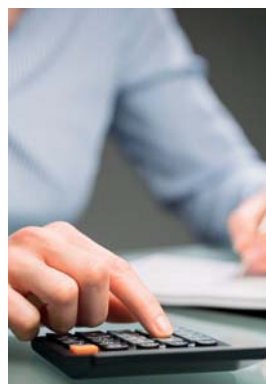
interessi, durata e ruolo del
notaio



16

CAMBIO DEL MUTUO

ed estinzione anticipata:
come fare



18

RENT TO BUY

l'acquisto con riscatto
dell'affitto



20

DONAZIONE DI CASA

e problemi nella circolazione
immobiliare

24

ACQUISTO DI CASA

che proviene da donazione:
soluzioni possibili




28

CASA PAGATA DAI GENITORI

ci sono problemi a
rivenderla?





**LEGGE DI STABILITÀ
2016 IN PILLOLE:
AGEVOLAZIONI,
ACQUISTO IN LEASING,
IMU E TASI**

Dalle tasse sulla prima casa alle agevolazioni per il suo acquisto (anche in leasing), ecco cosa introduce la nuova legge di stabilità.

La «legge di stabilità» 2016 tocca diversi ambiti che riguardano la casa: dall'acquisto al comodato, passando per la ristrutturazione e arrivando all'opportunità del leasing abitativo.

Proviamo a riassumere i punti principali.

1. IMU E TASI

Imu e Tasi ridotte al 50% per il comodato di unità concesse in comodato da un soggetto passivo a parenti in linea retta di primo grado, che le utilizzano come abitazione principale (escluse quelle in categoria A/1, A/8 e A/9 – Comma 10 Ls)

Condizioni

- Il contratto di comodato deve essere registrato
- Il comodante risiede nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato
- Il comodante possiede un solo immobile in Italia o possiede un altro immobile adibito a propria abitazione principale nello stesso comune dell'immobile concesso in comodato
- Il comodatario (parente in linea retta di primo grado) deve utilizzare l'immobile in comodato come propria abitazione principale.

Esempi

- Padre, residente a Milano in appartamento di terzi (per esempio della moglie) possiede unicamente un immobile a Milano dove vive il figlio
- Padre, residente a Milano in appartamento di sua proprietà, possiede un altro immobile a Milano dove vive il figlio.

Possibili problemi

- La riduzione si applica anche alle pertinenze?
- Se l'unico immobile è cointestato? Se l'immobile cointestato a padre e figlio perché ereditato è abitato da uno solo dei comproprietari? Comodato di quota?

Sempre a proposito di Imu e Tasi

- Dal 2016 niente più Imu e Tasi sulla prima casa (compresa la quota inquilini o comodatario – commi 11-16 Ls)
- Prima casa ai fini Imu e Tasi è quella costituente la dimora principale del soggetto passivo di imposta
- Sconto del 25% su Imu e Tasi per abitazioni affittate a canone concordato (commi 53-54 Ls).

2. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Può acquistare con le «agevolazioni prima casa» anche chi possiede già un'altra casa acquistata con le agevolazioni, purché questa casa sia alienata entro un anno dalla data dell'atto per l'acquisto della nuova casa (comma 55 Ls).

Possibili problemi

- Il credito di imposta è perso o semplicemente non più utilizzabile per il riacquisto, ma utilizzabile in dichiarazione dei redditi?
- Valutare sempre se non è più conveniente l'intestazione temporanea a terzi in attesa di vendita.

3. DETRAZIONE DELL'IVA PER IMMOBILI IN CLASSE A O B VENDUTI DAL COSTRUTTORE

Il 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di abitazione in classe energetica A o B ceduta da un'impresa entro il 31 dicembre 2016 potrà essere detratto dall'Irpef dovuta dall'acquirente in 10 quote annuali (comma 56 Ls).

È indifferente che sia acquistata come prima o seconda casa (IVA al 4% o al 10%): l'unico requisito è la classe energetica. Può indurre il costruttore a esercitare l'opzione Iva anche se sono decorsi cinque anni dalla fine lavori.

Il Decreto legge «sblocca Italia» (12 settembre 2014 numero 133 articolo 21) per le vendite a privato da parte di impresa costruttrice introduce, fino al 31 dicembre 2017, una deduzione a favore dell'acquirente pari al 20% del prezzo di acquisto nel limite massimo di spesa di

300.000 euro per l'acquisto di un immobile residenziale da dare in affitto concordato.

4. PROROGA DELLE DETRAZIONI SUGLI INTERVENTI PER LA CASA

Proroga al 31 dicembre 2016 delle detrazioni per recupero edilizio (50%) per il risparmio energetico e per il bonus mobili (65%).

Cessione del credito per gli interventi di riqualificazione energetica nelle parti comuni ai fornitori che effettuano gli interventi (comma 74 Ls)

5. BONUS PER «GIOVANI COPPIE»

Le coppie (anche di fatto) da almeno tre anni, dove una delle due persone ha meno di 35 anni, se acquistano un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale beneficiano di una detrazione del 50% sulle spese per l'acquisto di mobili di arredo, nel limite massimo di 16 mila euro (comma 75 Ls).

6. LEASING ABITATIVO

È introdotta una detrazione del 19% dei canoni di affitto con l'importo massimo di 8.000 euro annui e di 20.000 euro per il prezzo di riscatto, da parte di utilizzatori di età inferiore ai 35 anni e con reddito non superiore a 55.000 euro (per i soggetti di età maggiore il bonus è dimezzato).

L'atto di acquisto con leasing sconta l'imposta di registro agevolata del 1,5% (ipotecaria e catastale fissa) se l'utilizzatore ha i requisiti per le agevolazioni «prima casa».

A top-down view of a woman with a long brown braid, wearing a light blue shirt, sitting at a wooden desk. She is looking at a laptop on the right and several papers on the left. There are several sticky notes (yellow, green, orange) scattered on the desk. A black smartphone is also visible. The scene is dimly lit, suggesting an office or study environment.

**CHIEDERE IL MUTUO.
INTERESSI, DURATA
E RUOLO DEL NOTAIO**

Interessi e durata sono due degli aspetti principali di cui tenere conto quando si sceglie il mutuo. E dal punto di vista contrattuale, il notaio è importante per consigliare le soluzioni più adatte alla situazione.

DUE CONCETTI FONDAMENTALI: INTERESSI E DURATA

Quando si sceglie un mutuo bisogna prestare attenzione a due aspetti: interessi e durata. Gli interessi, in sostanza, sono ciò che si paga in più rispetto alla cifra ottenuta in prestito, mentre la durata è il tempo concesso per restituire il prestito.

INTERESSI

Nel mutuo il tasso degli interessi è indicato in percentuale. Può essere

- **fisso**, quando non cambia per tutta la durata del mutuo (chi lo sceglie avrà rate costanti che non subiranno modifiche e variazioni)
- **variabile**, quando cambia nel corso del tempo, in base a parametri di indicizzazione. Questi parametri sono determinati con criteri di obiettività e certezza, come per esempio l'Euribor (quotazione media di tassi variabili rilevabili con criteri di obiettività sul mercato finanziario della UE) o il tasso BCE (fissato dalla Banca Centrale Europea). Chi lo sceglie sarà esposto alle variazioni di mercato del tasso di riferimento. Semplificando, il rischio è nel fatto che solo a posteriori si può sapere se la scelta ha portato a risparmiare o meno, in base all'effettivo andamento

dei parametri di indicizzazione

- **misto**, quando il tasso di interesse può variare da fisso a variabile o viceversa, a scelta di chi ha fatto il mutuo (anche più volte durante il contratto).

Alcuni tipi di mutuo a tasso variabile prevedono un tasso di interesse massimo che non può essere superato, oppure un tasso minimo sotto il quale l'interesse applicabile non potrà mai scendere.

Il **tasso di mora** è invece applicato in caso di mancato o ritardato pagamento di una rata: di solito è superiore a quello ordinario. Si applica alle rate non pagate, composte da capitale e interessi (ma di norma i contratti di mutuo vietano espressamente il cosiddetto anatocismo: **la maturazione di interessi sugli interessi**).

Per legge i tassi di interesse applicati ai contratti di mutuo non possono superare soglie massime di valore stabilite dalla legge, così chi fa un mutuo ha la garanzia che i tassi praticati non sono "da usura".

DURATA: IL TIPO DI RATA

La durata del mutuo si vede dal cosiddetto **piano di ammortamento, cioè il piano dettagliato di rimborso del mutuo**, calcolato rata per rata. La cadenza della rata si può scegliere: le più comuni sono quelle mensili, trimestrali, semestrali.

I piani di ammortamento più lunghi consentono di avere singole rate di importo minore, ma comportano un maggiore importo di interessi versati alla banca – che compensa così il maggiore "rischio" a proprio carico. All'inverso, piani più corti hanno importi di rate maggiori e interessi minori.

Così, **quando si sceglie la durata del mutuo si deve valutare innanzitutto la propria capacità di fare fronte all'impegno**. È consigliabile programmare con prudenza i propri investimenti: in base alle esigenze, certo, ma anche alle capacità economiche (sia attuali che in previsione futura). Per iniziare a farsi un'idea e giocare un po' con gli scenari possibili si può usare anche uno dei simulatori di mutuo disponibili su internet (come quello di facile.it, ma ce ne sono molti altri).

Il piano d'ammortamento **più diffuso è quello "alla francese"**, che prevede il rimborso degli interessi con metodo scalare. Si iniziano a pagare rate di mutuo composte soprattutto da interessi (e in minima parte da quote del capitale), mentre nella seconda parte le rate sono composte da una quota di capitale maggiore, e da una minore quota di interessi. Come tutti i piani, ha pro e contro (tra i contro, dal punto di vista del cliente, il fatto che se si pagano più interessi all'inizio: di conseguenza con il passare del tempo è meno conveniente estinguere in anticipo il mutuo). Se si sceglie un mutuo a tasso fisso, il piano di ammortamento non potrà variare nel corso del finanziamento. Nel caso di mutuo a tasso variabile il piano di ammortamento subisce

le variazioni conseguenti all'oscillazione del tasso di interesse.

IL RUOLO DEL NOTAIO

Quando si deve fare un mutuo il ruolo del notaio è centrale: non solo perché previsto dalla legge (infatti l'ipoteca è iscritta nei registri immobiliari), ma anche **per consigliare le soluzioni contrattuali più adatte alla situazione**.

Dal punto di vista pratico il notaio

- **controlla la validità** del contratto
- **si assume nei confronti della banca la responsabilità** sulla proprietà e la libertà ipotecaria dell'immobile concesso in garanzia
- **controlla l'esistenza di eventuali clausole vessatorie** a danno del cliente
- **impedisce le frodi** a danno della banca e del cliente.

Oltre a questo, **può aiutare chi compra casa con le competenze legali e l'esperienza**, insieme alla capacità di ascolto: per esempio, eliminando le clausole che possono provocare squilibri nel contratto. E **traducendo le necessità del cliente in accorgimenti e integrazioni utili** a equilibrarlo.

Ecco perché è sempre meglio rivolgersi al notaio con un po' di anticipo: per avere (e dare) tempo di verificare e valutare tutti gli aspetti del contratto senza affanni.

Se invece ci si riduce all'ultimo momento, si è spesso costretti ad accelerare le pratiche pur di arrivare senza ritardi alla concessione del mutuo. E in questo caso la qualità del contratto ne può risentire.



CAMBIO DEL MUTUO ED ESTINZIONE ANTICIPATA. COME FARE

CAMBIARE IL MUTUO

Cambiare il mutuo è possibile: si può decidere di variare le condizioni del mutuo già sottoscritto per migliorare le condizioni economiche del contratto.

Per farlo, ci sono principalmente tre modi.

1. Mutuo di sostituzione

Quando si estingue il mutuo vecchio, per aprirne uno nuovo. Perché farlo? Di solito, per avere condizioni finanziarie più favorevoli. E magari per ottenere la liquidità necessaria a soddisfare necessità diverse. Il nuovo mutuo si può sottoscrivere con la stessa banca o con un'altra: in entrambi i

casi bisogna estinguere quello vecchio e stipulare un nuovo finanziamento – con la relativa iscrizione di una nuova ipoteca, oltre a costi e controlli di legalità collegati.

2. Rinegoziazione

È l'accordo tra banca e cliente per modificare alcune condizioni del contratto di mutuo: di solito si tratta della durata e del tasso di interesse. Questa modifica ha però un limite importante, perché bisogna rispettare l'importo del debito residuo del vecchio mutuo, nel momento in cui si sottoscrive la modifica.

Il mutuo per comprare casa si può estinguere in anticipo (è previsto dalla legge) o cambiare: in quest'ultimo caso, per farlo ci sono diverse possibilità.

3. Surroga del mutuo (o "portabilità dell'ipoteca")

In questo caso chi ha già un mutuo ottiene da un'altra banca un nuovo finanziamento a condizioni economiche migliori, allo scopo di

- estinguere il debito esistente
- "sostituire" la vecchia banca con la nuova in tutte le garanzie che riguardavano il precedente contratto – compresa l'ipoteca già attiva.

Il limite della portabilità è soprattutto uno: il nuovo importo finanziato deve coincidere perfettamente con il debito residuo del vecchio mutuo.

Un'ultima nota: le spese per l'operazione di surroga sono per legge poste a carico della nuova banca mutuante.

ESTINZIONE ANTICIPATA

Nei contratti di cosiddetto «credito fondiario» (di mutuo per l'acquisto o ristrutturazione della casa), la legge dà la possibilità a chi ha acceso il mutuo di restituire il mutuo stesso in anticipo, in tutto oppure in parte. In sostanza, si restituisce alla banca il capitale rimanente del mutuo (quello che non è ancora stato erogato), senza pagare gli interessi maturati fino a quel momento.

Oggi i mutui concessi da istituti finanziari, banche ed enti di previdenza obbligatoria come Inail o Inps, non possono più prevedere penali o commissioni in caso di estinzione anticipata, se sono dati a persone fisiche (non società, quindi) per acquistare o ristrutturare immobili che servono come abitazione, o per svolgere attività economiche e professionali.

Nel caso in cui è invece prevista una penale per l'estinzione anticipata, il contratto dovrà comunque stabilirne l'entità e mostrare in un esempio la formula per calcolarla.

E se invece si deve estinguere un mutuo sottoscritto prima del febbraio 2007, dove era ancora prevista una penale per l'estinzione? Anche in questo caso è possibile chiedere e ottenere dalla banca uno "sconto" sulla penale stessa, secondo parametri che sono stabiliti dalla legge.

RENT TO BUY, L'ACQUISTO CON RISCATTO DELL'AFFITTO

Un colpo d'occhio per riassumere gli aspetti principali del rent to buy: un contratto che può mettere d'accordo gli interessi di chi vende e chi compra.

Il rent to buy è un contratto che dà la possibilità di riscattare i costi sostenuti per l'affitto di una casa con il suo successivo acquisto. Così, si può comprare la casa dove si è già entrati in affitto pagando la differenza tra il suo prezzo e quanto si è fino a quel momento versato per il canone (in tutto o in parte, a seconda degli accordi). In questo modo, l'affitto si trasforma idealmente in un acconto. È questo il motivo per cui l'interesse italiano per il rent to buy è andato di pari passo con la contrazione del mercato immobiliare e la difficoltà di avere prestiti dalle banche.

QUALI SONO I VANTAGGI?

Il rent to buy concilia gli interessi di chi vende e di chi compra:

- consente di rinviare a un momento futuro gli effetti finali di un'operazione di compravendita (l'acquisto, insomma), ma nel frattempo dà modo ai potenziali acquirenti di avere subito a disposizione la casa. E se poi la acquistano, recuperano (in tutto o in parte) le spese dell'affitto
- allo stesso modo, chi vende casa può trovare con più facilità gli acquirenti (per quanto potenziali) e iniziare subito a guadagnare qualcosa dalla sua proprietà.

COME FUNZIONA?

Il principio di base è quello già introdotto: l'acquisto con riscatto dell'affitto.

Si tratta di un accordo che si snoda in due momenti:

- il potenziale acquirente prende in affitto la casa e paga il canone: in questa fase è un normalissimo affittuario
- in un secondo momento, potrà però acquistare la casa (per sua decisione o per obbligo, a seconda degli accordi) pagando una somma aggiuntiva a saldo del prezzo, che tiene conto – almeno in parte – di quanto già anticipato nel corso della prima fase.

I contratti rent to buy sono strumenti duttili: tempi, modalità e importi dei pagamenti in entrambe le fasi sono concordati dalle parti in base ai loro concreti interessi. Ogni caso fa storia a sé, e di solito l'accordo è definito a partire dalle specifiche esigenze di chi compra e chi vende.

Nel caso più comune, si tratta di un privato che acquista da un costruttore – anche perché sembra che i costruttori siano più interessati a vendere con questa formula, alleviando così i problemi dell'inventuto, che da qualche anno mette alla prova il settore del "nuovo" – ma non solo: il rent to buy inizia ad essere proposto anche da altri soggetti passivi iva oppure a privati.



**DONAZIONE DI CASA
E PROBLEMI NELLA
CIRCOLAZIONE
IMMOBILIARE**

Acquistare una casa che proviene da una donazione può comportare qualche rischio. In particolare, quello di vedersi costretti a restituirla ai “legittimari”, persone a cui la legge riserva una quota di eredità.

La legge riserva ai “legittimari” (coniugi, figli, ascendenti) una quota minima di eredità. Questa quota non può essere danneggiata per mezzo di una donazione fatta in vita da chi lascia l'eredità: ecco perché se si riceve una casa che proviene da una donazione, lo scenario può portare con sé alcuni rischi. Vediamo quali.

PROBLEMI PRATICI

Inquadriamo la questione a partire da esempi pratici.

- Il proprietario della casa ricevuta con una donazione la deve vendere: tuttavia, chi la vuole acquistare corre il pericolo di doverla restituire a seguito di un'azione da parte dei legittimari (563 cc, Azione contro gli aventi causa dai donatari soggetti a riduzione: “Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario può chiedere ... ai successivi acquirenti ... la restituzione degli immobili”).
- Il proprietario della casa deve fare un mutuo con garanzia ipotecaria: ma la banca rischierebbe anch'essa di vedere la casa recuperata dal legittimario (561 cc: “Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario può averli gravati” salvo il decorso del venten-

nio dalla trascrizione della donazione).

RISCHI

In sostanza, la prima condizione per rischiare di vedersi recuperato un bene che arriva da una donazione è questa:

- **chi l'ha donato, alla sua morte, non lascia un patrimonio ereditario sufficiente** a soddisfare le quote dei legittimari (oppure non li ha beneficiati prima della morte con altre donazioni)
- **i legittimari danneggiati decidono di agire in giudizio** (di conseguenza, non si tratta di qualcosa che avviene «in automatico»).

Il bene donato può infatti essere recuperato con le cosiddette azioni di riduzione.

Riassumendo: scopo di questa azione è di recuperare i beni donati (o lasciati per testamento) presso chiunque si trovino. **Questa azione può essere fatta non solo contro chi ha ricevuto la donazione (o è beneficiario di una disposizione testamentaria), ma anche contro i successivi acquirenti del bene.** Ci sono però alcuni limiti e condizioni.

RECUPERO DEL BENE DONATO: LIMITI E CONDIZIONI

Quali sono le condizioni e i limiti per il recupero del bene donato da parte del legittimario che è stato vittorioso nell'azione di riduzione?

- **La domanda di riduzione deve essere**

stata proposta e trascritta entro dieci anni dall'apertura della successione

- **l'acquisto del bene da parte del terzo (la persona che l'ha comprato da chi ha ricevuto la donazione) resta efficace e non più contestabile se la riduzione è presentata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione** (in questo caso resta l'obbligo da parte di chi ha ricevuto la donazione di compensare in denaro il legittimario danneggiato. Ma in caso di insolvenza di chi ha ricevuto la donazione, il legittimario non potrà più richiedere ai successivi acquirenti la restituzione dell'immobile). **Lo stesso limite dei venti anni è previsto per le ipoteche nel frattempo iscritte** sull'immobile: restano così efficaci tutte quelle ipoteche iscritte venti anni prima della presentazione dell'azione di riduzione. Dobbiamo però tenere a mente che ai sensi di legge il coniuge e i parenti in linea retta di chi ha fatto la donazione possono opporsi alla donazione stessa entro vent'anni da quando è avvenuta. Lo possono fare con un atto stragiudiziale notificato e trascritto nei confronti di chi ha fatto la donazione (e dei suoi «aventi causa»): in questo modo lo scopo è di sospendere nei loro confronti il normale decorso del ventennio e conservare così l'azione di restituzione contro i terzi per altri venti anni dalla data dell'opposizione
- prima di rivolgersi all'acquirente terzo per la restituzione dell'immobile donato, il legittimario leso (e vittorioso nell'azione di riduzione) dovrà rivolgersi a chi ha fatto

la donazione e soddisfarsi sul suo, di patrimonio. Solo nel caso di insolvenza potrà ottenere la restituzione dell'immobile

- l'acquirente terzo può liberarsi dall'obbligo di restituire l'immobile pagando al legittimario l'equivalente in denaro del danno accertato dal giudice in sede di riduzione.

RIASSUMIAMO

Quindi, ritornando al punto da cui eravamo partiti, le ragioni per cui può essere pericoloso acquistare (e, di conseguenza, problematico vendere) un bene che proviene da una donazione sono queste:

- chi acquista potrà perdere l'immobile. Può succedere se chi ha fatto la donazione è ancora in vita e non sono ancora passati venti anni dalla donazione, oppure se è deceduto e non sono trascorsi dieci anni dall'apertura della successione, senza che tutti i legittimari abbiano ancora rinunciato all'azione di riduzione o comunque all'azione di restituzione contro i terzi (e se non perde l'immobile, potrebbe comunque vedersi costretto a rimborsare in denaro il legittimario)
- sarà difficile trovare una banca disposta a concedere un mutuo per l'acquisto di un immobile che proviene dalla donazione su cui sarà iscritta l'ipoteca in garanzia, perché la stessa ipoteca potrà risultare inefficace.



ACQUISTO DI CASA CHE PROVIENE DA DONAZIONE: SOLUZIONI POSSIBILI

Vediamo quali sono le possibili soluzioni per evitare che la donazione crei problemi nella circolazione immobiliare, soppesandone i vantaggi e i limiti.

SOLUZIONI POSSIBILI: FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA

Si garantisce l'acquirente con una garanzia fideiussoria rilasciata da una banca o da un'impresa assicuratrice: il termine coincide con la scadenza dei vent'anni a partire dalla stipula della donazione.

Una nota preliminare: si ritiene (anche in giurisprudenza) che la garanzia fideiussoria non può essere prestata né da chi ha ricevuto la donazione (inutile, perché il recupero del bene presso l'acquirente "terzo" presuppone per legge che proprio chi ha ricevuto la donazione sia insolvente) né da chi ha fatto la donazione o dagli altri legittimari (opzione nulla, perché sarebbe considerata elusiva del divieto di rinunciare ai propri diritti di legittima prima dell'apertura della successione).

Vantaggi

1. Strumento utile ed **efficace se associato alla rinuncia all'azione di opposizione degli altri legittimari** (che garantisce il trascorrere del ventennio senza interruzioni). In questo caso permette infatti al terzo acquirente di recuperare l'importo necessario per pagare al legittimario l'equivalente in denaro del danno accertato dal giudice in sede di riduzione, ed evitare così l'obbligo di restituire l'immobile (ricordiamoci sempre che in alternativa alla restituzione del

bene si può corrispondere al legittimario danneggiato l'equivalente in denaro del danno accertato!).

Limiti

- Il **costo** della garanzia, soprattutto se la donazione è recente: in quel caso si deve garantire una lunga finestra temporale
- durante i vent'anni **potrebbero presentarsi altri legittimari** rispetto a quelli che hanno rinunciato all'azione di opposizione: e se decidono di opporsi alla donazione, nei loro confronti decorre un altro ventennio.

SOLUZIONI POSSIBILI: RINUNCIA ALL'AZIONE DI RESTITUZIONE

Abbiamo visto che il legittimario danneggiato dalla donazione, dopo la morte di chi ha donato, può decidere entro dieci anni dall'apertura della successione di agire "in riduzione" contro chi ha ricevuto la donazione. Lo scopo è di ottenere una sentenza che dichiara l'inefficacia nei suoi confronti della donazione: nel caso di vittoria, la legge gli riconosce un'altra azione, definita di restituzione. Serve nel caso in cui chi ha ricevuto la donazione è insolvente e non possiede altri beni per "risarcire" il legittimario: in questo caso, permette di recuperare i beni donati anche presso altri (ma ricordiamo ancora una volta che l'azione di restituzione presso terzi è possibile solo se non sono ancora

trascorsi venti anni dalla donazione). Alla luce di questo scenario (e restando comunque fermo il divieto per i legittimari di rinunciare all'azione di restituzione) **non pochi autori ritengono che i legittimari potrebbero rinunciare – anche quando chi ha fatto la donazione è ancora in vita – all'azione di restituzione nei confronti dei successivi acquirenti.**

A sostegno di questa tesi si è pronunciato di recente il Tribunale di Torino (con la sentenza del 26 settembre 2014), che ha ritenuto lecita la rinuncia all'azione di restituzione verso i terzi aventi causa dal donatario, prima della morte del donante.

Vantaggi

- **Basta una semplice dichiarazione di rinuncia** da inserire nello stesso atto di donazione (o in seguito, con un atto separato)
- **costi contenuti**
- **renderebbe il bene di più facile circolazione da subito**, senza dover attendere vent'anni (il legittimario che rinuncia all'azione di restituzione, infatti, potrà dopo la morte del donante agire in riduzione contro chi ha ricevuto la donazione e chiedere allo stesso la compensazione del danno ricevuto, ma non potrà più recuperare il bene presso terzi diversi da chi ha ricevuto la donazione)

Limiti

- **Non è un rimedio condiviso all'unanimità** "in dottrina": molti ritengono ancora che prima della morte del donante non si può rinunciare neanche all'azione di restituzione contro terzi, visto che questa azione e l'azione di riduzione (per cui questo tipo di rinuncia è espressamente

vietata dalla legge) sono azioni strettamente connesse e funzionali tra loro. Soprattutto, non c'è un consolidato orientamento giurisprudenziale per la sua ammissibilità:

- **il rischio è che nonostante questa rinuncia i legittimari ottengano dal giudice una sentenza che dichiara – tra l'altro – la nullità della rinuncia** all'azione di restituzione (tutto questo potrebbe accadere alla morte di chi ha fatto la donazione, se i legittimari agiscono in riduzione e in caso di vittoria chiedono la restituzione del bene anche presso i successivi acquirenti)
- bisogna sempre considerare che prima del ventennio dalla donazione possono presentarsi altri legittimari che non hanno rinunciato.

SOLUZIONI POSSIBILI: RISOLUZIONE DELLA DONAZIONE PER MUTUO CONSENSO

È il rimedio oggi più utilizzato e collaudato. **Si tratta di un contratto tra chi ha fatto e chi ha ricevuto la donazione, da stipulare prima della vendita della casa a un terzo, con cui si risolve il contratto di donazione fatto a suo tempo.** In sostanza, si ripristina così, in maniera retroattiva, la situazione precedente alla donazione: chi ha fatto la donazione ritorna proprietario del bene, perché in sostanza è il negozio concluso in precedenza tra lui e chi ha ricevuto la donazione. Vediamo qualche aspetto più tecnico. Come affermato dalla Cassazione (e ora confermato anche dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 20/E del 14

febbraio 2014) il contratto di risoluzione per "mutuo consenso" (di una precedente donazione) concretizza un atto autonomo che è stipulato dalle originarie parti (ovvero dal donante e dal donatario o dai loro eredi) con lo scopo di eliminare un precedente contratto (di donazione). Per effetto di questo atto, a loro volta gli effetti prodotti dall'originario contratto (di donazione) sono eliminati ab origine in quanto il donante è ripristinato nella proprietà e nel possesso del bene donato con decorrenza dall'atto di donazione eliminato (ossia con effetti retroattivi). In questo caso è risolta la precedente donazione e quindi eliminata la provenienza donativa: la vendita del bene sarà stipulata non già con l'ex donatario ed ex proprietario, bensì con l'ex donante ritornato a essere il legittimo proprietario del bene. Un'ultima nota: l'eliminazione del contratto e il ripristino della situazione precedente alla donazione non può però pregiudicare i diritti nel frattempo riconosciuti ai terzi. Per esempio, se chi ha ricevuto la donazione avesse iscritto ipoteca sul bene donato, oppure avesse subito un pignoramento, questa risoluzione non sarà opponibile al creditore ipotecario o al pignoramento in quanto iscritti prima della risoluzione.

Vantaggi

- **Rimedio più utilizzato e collaudato**
- **È stata ammessa anche in giurisprudenza la sua ammissibilità come negozio risolutorio** per eliminare il precedente contratto di donazione, che di conseguenza non figurerà più nella provenienza ven-

tennale del bene

- **È diventato un negozio meno oneroso di un tempo:** sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella sola misura fissa di 200 euro ciascuna (questo, grazie alla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 20/E del 14 febbraio 2014, che abbiamo già citato: prima di essa molti uffici dell'Agenzia delle Entrate consideravano il negozio risolutorio come un ri-trasferimento del bene, e di conseguenza era sottoposto a imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale, con costi spesso importanti).

Limiti

- **Deve essere per forza concluso prima della vendita del bene donato:** come abbiamo visto, questo negozio non è opponibile ai terzi aventi causa del donatario. Così nell'ipotesi in cui il donatario abbia venduto a qualcuno l'immobile, che poi decide di rivenderlo a sua volta a un'altra persona (senza che siano ancora passati venti anni dalla donazione) non si potrà più risolvere il contratto di donazione perché nella catena delle provenienze si è inserita la vendita tra chi ha ricevuto la donazione e il primo acquirente
- il bene sarà venduto dall'ex donante, e sarà lui a incassare il relativo prezzo. Il contratto risolutorio ha infatti la funzione di eliminare la precedente donazione e non di modificarne l'oggetto (per esempio, non si può fare in modo che "al posto dell'immobile ti dono il ricavato dalla sua vendita").



**CASA PAGATA
DAI GENITORI: CI
SONO PROBLEMI A
RIVENDERLA?**

In questi casi resta spesso un dubbio: si può incorrere nelle complicazioni che riguardano le case ricevute in donazione? La risposta è no, ma bisogna osservare qualche accorgimento.

Uno scenario piuttosto comune: un giovane compra casa e i genitori gli danno una mano, pagandone il costo – tutto o in parte. In questi casi, resta spesso un dubbio: si può incorrere nelle complicazioni che riguardano le case ricevute in donazione, se in futuro si deve rivendere la casa?

La risposta è no (basta tenere a mente qualche piccolo accorgimento).

PERCHÉ NON SI TRATTA DI UNA DONAZIONE

Non c'è infatti nessun problema di circolazione degli immobili se ad acquistare casa è il figlio, con somme che tuttavia saranno pagate al venditore direttamente dai suoi genitori. Così facendo, i genitori adempiono a un obbligo altrui, quello del pagamento del prezzo. Questa operazione è giuridicamente definita «donazione indiretta»: il genitore invece di acquistare direttamente il bene e poi donarlo al figlio, mette a sua disposizione il denaro necessario all'acquisto. Operazione che senza dubbio arricchirà a titolo donativo il figlio (permettendogli di acquistare un immobile che altrimenti non si sarebbe potuto intestare) e della quale si dovrà dunque tenere conto nei rapporti con gli altri eredi quando si aprirà la successione del genitore. Però, come sostenuto più volte la giurisprudenza (a partire dalla sentenza della Cassazione n. 11496 del 12 maggio 2010) il figlio potrà tranquillamente vendere l'immobile senza che l'acquirente – e

ogni suo successivo avente causa, per esempio la banca che riceve ipoteca a garanzia del finanziamento per il suo acquisto – possano temere di subire conseguenze negative da eventuali liti ereditarie.

Infatti l'immobile acquistato non è trasferito a titolo donativo dal patrimonio del genitore (in cui formalmente la casa non è mai entrata) al patrimonio del figlio, ma è “passato” direttamente dal patrimonio del venditore a quello del figlio, con una vera e propria vendita. La giurisprudenza ha infatti stabilito che l'immobile donato può essere oggetto di azione di restituzione solo se è effettivamente e formalmente passato dal patrimonio del genitore che lo ha donato a quello del figlio che lo ha ricevuto in dono.

Nel caso della “donazione indiretta”, invece, l'immobile è formalmente e tecnicamente acquistato e intestato direttamente a nome del figlio, che riveste nel contratto di compravendita il ruolo di parte acquirente.

ACCORGIMENTI

In questo caso ricordatevi di comunicare in anticipo al notaio l'operazione che volete realizzare, così da mettere in campo alcuni accorgimenti.

- Evitare che i genitori con un bonifico o con la “dazione” di un assegno in favore del figlio trasferiscano le somme necessarie all'acquisto dal proprio conto corrente al conto del figlio, e poi questo le utilizzi per

il pagamento del prezzo direttamente dal suo conto. In questi casi il precedente trasferimento del denaro potrebbe essere ritenuto una vera e propria donazione di denaro, e ritenuta nulla per difetto di forma (le donazioni dirette, anche di denaro, devono infatti risultare da un atto pubblico notarile con la presenza di testimoni: operazione, questa, che sicuramente non è vietata ma comporterebbe un'ulteriore spesa, perché obbligherebbe la stipula di un precedente e ulteriore atto notarile per la donazione di denaro)

- Precisare nel contratto di compravendita che le somme (o parte di esse) necessarie per l'acquisto sono state messe a disposizione dai genitori a titolo di liberalità indiretta (senza la necessità che i genitori intervengano formalmente all'atto di vendita e lo sottoscrivano, visto che si tratta di un negozio indiretto che non necessita della loro presenza e sottoscrizione).

Questa precisazione gioverà a tutti:

- al figlio, evitando che il fisco possa presumergli e contestargli un reddito non dichiarato (è vero che anche in assenza di tale precisazione il figlio acquirente potrà sempre dimostrare al fisco, attraverso le risultanze bancarie, che gli assegni o bonifici corrisposti in sede di vendita provenivano dal conto dei genitori: ma la precisazione in atto ha proprio il fine di mettere subito a conoscenza il fisco della provenienza dei pagamenti, e prevenire successivi e fastidiosi accertamenti fiscali)
- agli altri familiari dell'acquirente (primi fra tutti, fratelli e sorelle) in quanto risulterà

espressamente da un atto pubblico che l'immobile nella sostanza fu acquistato dal figlio per mezzo di una donazione indiretta ricevuta dai genitori, e della quale dovrà tenersi conto in sede di divisione ereditaria.

ALTRE SITUAZIONI COMUNI

Ci sono altre situazioni considerate “donazioni indirette”, che non creano problemi alla circolazione immobiliare:

- acquistare l'immobile a un prezzo inferiore al suo valore di mercato: anche in questo caso si parla di donazione indiretta, perché attraverso lo strumento formale della vendita si è realizzata indirettamente una donazione per la parte del valore non pagato
- acquistare l'immobile con un contratto a favore di un terzo. Per esempio: Francesca ha acquistato la casa da Marco, pagandone il prezzo e stabilendo nello stesso contratto che il trasferimento della proprietà del bene è in favore di Stefania. In questo modo Stefania, indirettamente e attraverso un contratto di vendita intercorso tra Francesca e Marco, ha ricevuto a titolo di donazione indiretta l'immobile
- rinunciare al proprio diritto di usufrutto in favore del nudo proprietario, che in questo caso diventerà pieno proprietario del bene. La Cassazione ha stabilito infatti che tale rinuncia, pur se ispirata da animus donandi, costituirà una donazione indiretta (e in quanto tale non pregiudicherà al circolazione del bene).

SUCCESSIONE, LEGITTIMARI E QUOTE: L'INFOGRAFICA

CHI SONO I LEGITTIMARI

-  coniuge
-  figli (anche adottivi) o i loro discendenti
-  ascendenti

QUOTA DI LEGITTIMA

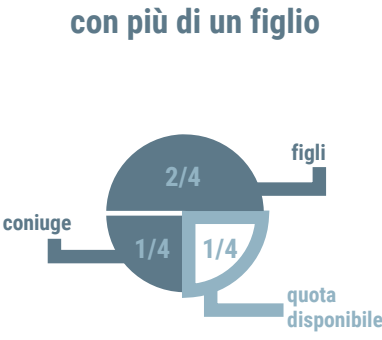
è il valore minimo che la legge riconosce ai legittimari: non può essere danneggiato dal defunto né con disposizioni testamentarie né con donazioni fatte in vita.

QUOTA DISPONIBILE

è per differenza la quota che resta: ossia la parte del patrimonio di cui si può disporre con testamento o con atti di liberalità (donazioni)

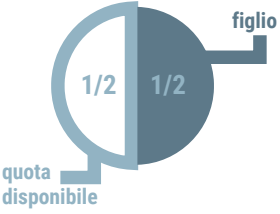
esempi ▶

SE CI SONO SIA CONIUGE CHE FIGLI (O I LORO DISCENDENTI)

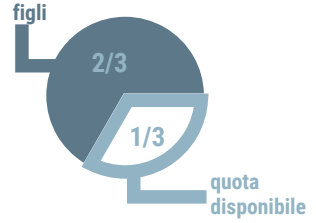


SE CI SONO SOLO I FIGLI (O I LORO DISCENDENTI)

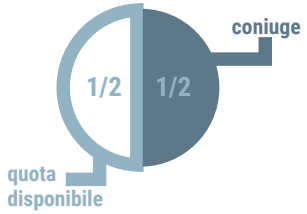
con un solo figlio



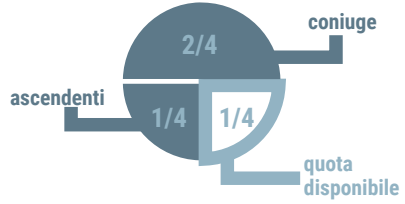
con più di un figlio



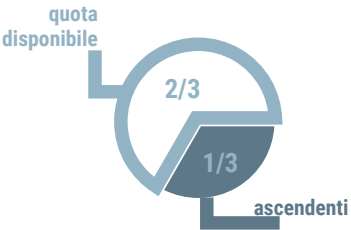
SE C'È SOLO IL CONIUGE



SE CI SONO CONIUGE E ASCENDENTI



SE CI SONO SOLO ASCENDENTI





Vuoi ricevere ogni mese
i nostri nuovi articoli?
Iscriviti alla newsletter:
basta un indirizzo email.
eepurl.com/Ed85D



NOTAIOANTONIOPRIVITERA

Milano - Corso di Porta Vittoria, 28
Pieve Emanuele (MI) - Piazza della Chiesa, 3

skype:notaioprivitera
T (0039) 02.55.01.79.06

www.antonioprivitera.it
notaio@antonioprivitera.it

