a cura di Veronica Dadda

La Donazione di Immobili

Parliamo oggi di un argomento che può essere di interesse per chi possiede un immobile e vuole usufruire di questo atto giuridico, nella speranza di dare informazioni semplici e chiare, dopo che se ne è sentito parlare magari solo per "sentito dire".

Cosa è la donazione, innanzitutto. La donazione è l'atto con cui si trasferisce, a titolo gratuito ad un'altra persona o ente un immobile (ma anche una somma di denaro, titoli, azioni, obbligazioni etc).

La donazione deve essere fatta per atto pubblico con atto notarile.

Ma vediamo quali tipi di donazione esistono e come vengono trattati dalle disposizioni vigenti.

Donazione con riserva di usufrutto

Nella donazione con riserva di usufrutto il donante si riserva l'usufrutto vita natural durante del bene che intende donare; dunque se si tratta di bene immobile, il diritto di abitarlo o di concederlo in locazione.

Il donatario in tal caso riceve la nuda proprietà dei beni donati, essendo riservato al donante l'usufrutto di tali beni. Esiste un immediato **vantaggio fiscale nella donazione** con riserva di usufrutto: le imposte, se dovute, si pagano solo sul valore della nuda proprietà che è calcolato in base a tabelle ministeriali in base all'età dell'usufruttuario, ad esempio nel caso di donazione da parte di una persona di 70 anni, con riserva di usufrutto, l'imponibile, cioè il valore della donazione è decurtato di una percentuale del 40%.

Altro vantaggio fiscale: il valore degli immobili è calcolato sull'attuale valore catastale, senza possibilità di rivalutazione.

Successivamente alla morte del donante avviene la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà automaticamente senza alcuna dichiarazione fiscale, né pagamento di imposte: per gli immobili è sufficiente presentare al Catasto il certificato di morte e chiedere la cancellazione dell'usufruttuario dal certificato catastale con un costo fiscale di Euro 35.

Donazione con onere e/o condizione di riversibilità e/o con riserva di disporre di cose determinate o di una determinata somma

La donazione può essere gravata da un onere, per esempio il mantenimento del donatario in caso di malattia e/o inabilità e/o una rendita a favore del donatario.

In ogni caso l'onere non può essere superiore al valore della cosa donata.
La donazione può anche essere fatta sotto la condizione di riversibilità, sia per il caso di premorienza del donatario e dei suoi discendenti: il patto di riversibilità produce l'effetto, in caso di premorienza del donatario, di risolvere la donazione e far ritornare i beni donati al donante, liberi da ogni peso o ipoteca.

Fiscalità della Donazione

Sicuramente un altro aspetto che viene considerato da molti e che fa propendere per la scelta di questo negozio giuridico.
La fiscalità infatti è commisurata al rapporto di parentela con i donatari su una base imponibile, in caso di beni immobili, pari alla Rendita catastale moltiplicata per i coefficienti di Legge: x 115,5 per la prima casa, x 126 per la seconda casa.
Si ottiene così un valore fiscale che corrisponde alla piena proprietà; tale valore può essere decurtato del valore dell'usufrutto in caso di donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto secondo le seguenti percentuali commisurate all'età dell'usufruttuario:

- Età usufruttuario da 51 a 53 = 70%
- Età usufruttuario da 54 a 56 = 65%
- Età usufruttuario da 57 a 60 = 60%
- Età usufruttuario da 61 a 63 = 55%
- Età usufruttuario da 64 a 66 = 50%
- Età usufruttuario da 67 a 69 = 45%
- Età usufruttuario da 70 a 72 = 40%
- Età usufruttuario da 73 a 75 = 35%
- Età usufruttuario da 76 a 78 = 30%
- Età usufruttuario da 79 a 82 = 25%
- Età usufruttuario da 83 a 86 = 20%
- Età usufruttuario da 87 a 92 = 15%

Oltre all'imposta di donazione sono dovute per i beni immobili le imposte ipotecarie e catastali nella misura del 2% e dell'1%, rispettivamente; se si tratta di abitazione, prima casa per il donatario è dovuta solo l'imposta fissa di Euro 200,00 per ogni imposta.

> La donazione rappresenta per molti la prima scelta ai fini del cosiddetto "passaggio generazionale" di propri beni a figli e nipoti.

L'imposta di donazione è così stabilita:

1. per i donatari in linea retta (genitori, figli, nipoti) e per il coniuge c'è una quota esente da imposta fino a 1.000.000,00 (unmilione) di Euro per ciascun donatario; la parte che supera tale limite paga l'aliquota del 4%.
2. I donatari in linea collaterale, fratelli e sorelle, hanno una quota esente da imposta fino a 100.000,00 (centomila) Euro, oltre pagano il 6%.
3. I donatari parenti in linea collaterale fino al quarto grado pagano il 6% di imposta senza quote esenti.
4. I donatari parenti oltre il quarto grado e gli estranei pagano un'imposta dell'8%, senza quote esenti.

Ben si comprende dunque perché la donazione rappresenti per molti la prima scelta ai fini del cosiddetto "passaggio generazionale" di propri beni a figli e nipoti.

Nella speranza di aver esaurito quesiti che la riguardano e aver dato una adeguata infarinatura (maggiori dettagli possono essere forniti da un esperto in materia, avvocato o notaio che sia), saluto cordialmente e vi do appuntamento al prossimo argomento. vd