

Avv. Edoardo TAMAGNONE

Immobili e Donazioni

PATRIMONIA SUMMIT

MILANO, 17 NOVEMBRE 2015

Vendita o Donazione?

Acquisto **a titolo oneroso** v. Acquisto a **titolo gratuito**

La donazione è più vantaggiosa fiscalmente, ma presenta problemi di carattere civilistico

La vendita è più onerosa fiscalmente, ma meno problematica a livello civilistico

Obblighi formali per le donazioni immobiliari

- **Conformità dei dati catastali**

obbligo di dichiarare nell'atto che i dati e le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto

- **Riferimenti urbanistici**

Devono essere indicati estremi concessione edilizia/permesso di costruire per gli edifici e deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica per i terreni (a pena di nullità)

- **Attestato di prestazione energetica**

Convenienza fiscale della donazione

Imposta di donazione originariamente soppressa con legge 18 ottobre 2001 n. 383

Reintrodotta con legge 24 novembre 2006 n. 286

Si applica non soltanto a donazioni ma a tutti gli atti a titolo gratuito (ad esempio Trust e vincoli di destinazione)

Base imponibile

Valore catastale dell'immobile

= rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per un coefficiente

- 110 per la prima casa
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (esclusi quelli delle categorie A/10 e C/1)
- 140 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E
- 90 per i terreni

Aliquote e franchigie

- **4%**, per il coniuge e i parenti in linea retta (genitori e figli), da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, **1.000.000 di euro**
- **6%**, per fratelli e sorelle, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, **100.000 euro**
- **6%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, nonché affini in linea collaterale fino al terzo grado
- **8%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per le altre persone.

Se a beneficiare del trasferimento è una persona portatrice di **handicap grave**, riconosciuta tale ai sensi della legge n. 104/1992, l'imposta si applica sulla parte del valore della quota che supera **1.500.000 euro**.

Imposta ipotecaria e imposta catastale

Se oggetto della donazione è un bene immobile o un diritto reale immobiliare, sono dovute inoltre:

- **l'imposta ipotecaria** (necessaria per procedere alla trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari), nella misura del 2 per cento del valore dell'immobile;
- **l'imposta catastale** (richiesta per la voltura dell'atto), nella misura dell'1 per cento del valore dell'immobile.

In merito alle **donazioni di "prima casa"**, valgono le medesime agevolazioni concesse per le successioni. In sostanza, invece che applicare le citate percentuali sul valore dell'immobile, il beneficiario pagherà le **imposte ipotecaria e catastale** nella misura fissa di **200 euro** ciascuna.

Interventi legislativi in vista

- legge delega 23/2014: **Riforma del Catasto**

Cosa cambia? calcolo per l'attribuzione della rendita non più espresso in vani, come è avvenuto fino ad oggi, ma in metri quadri.

- D.Lgs. 198/2014: aggiornamento dei valori catastali degli immobili (in linea con valore commerciale)
- eliminazione delle franchigie
- innalzamento delle aliquote

Il risultato

Oggi

Basse imposte per le donazioni

Domani

Prospettiva di innalzamento delle imposte di successione

→ Aumento delle donazioni immobiliari

La domanda

Quali sono i problemi delle donazioni di immobili?

Azione di riduzione

E' l'azione che compete agli eredi legittimari nel caso in cui sia lesa la quota di eredità loro riservata dalla legge.

Lo scopo dell'azione è quella di far dichiarare l'**inefficacia** delle disposizioni testamentarie e delle donazioni che eccedono la quota di cui il testatore poteva liberamente disporre.

Si prescrive in **dieci anni** dalla morte del donante.

Azione contro gli acquirenti

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, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti la restituzione degli immobili.

Rinunzia da parte degli eredi?

- Legittimari non possono rinunciare all'azione di riduzione finché è vivo il donante
- Dopo la morte del donante la rinunzia deve provenire da tutti i legittimari

Azione revocatoria del donante

- L'azione revocatoria può essere esperita dal donante per ingratitude del donatario o per sopravvenienza di figli.

- si prescrive in 1 anno dal giorno in cui il donante è venuto a conoscenza del fatto che consente la revocazione

oppure

- si prescrive in 5 anni dal giorno della nascita del figlio o dal riconoscimento del figlio naturale

Azione revocatoria dei creditori

- Se il debitore, nello spogliarsi dei propri beni, ha effettuato delle donazioni nei confronti dei propri figli/parenti – con un atto che, quindi, può definirsi “a titolo gratuito” – il creditore dovrà dimostrare un’unica cosa: che il debitore era consapevole del danno che avrebbe prodotto al creditore
- L’azione revocatoria proposta dai creditori del donante si prescrive in **5 anni** dalla data dell’atto

Problemi

- Acquisto dell'immobile non certo
- Difficile commerciabilità del bene
- Problemi con la concessione del mutuo ipotecario

Verifiche da effettuare prima di acquistare un immobile proveniente da donazione

- **se il donante è 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

Verifiche da effettuare prima di acquistare un immobile proveniente da donazione

- **se il donante è deceduto da meno di 10 anni**

in questo caso l'azione di restituzione potrà essere esercitata entro i 10 anni dalla morte del donante

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

Verifiche da effettuare prima di acquistare un immobile proveniente da donazione

- se il donante è deceduto da più di 10 anni
- sono decorsi più di 20 anni dalla data della donazione

Soluzioni alternative

- Risoluzione della donazione per mutuo dissenso

E' una finzione giuridica con la quale si risolve consensualmente la donazione, l'immobile torna nella titolarità del donante che potrà alienarlo all'acquirente senza problemi.

Donazione con riserva di usufrutto

- È possibile riservarsi la disponibilità dell'immobile donato trasferendone al beneficiario solo la titolarità, conservando la disponibilità materiale e il godimento per tutta la vita
- la riserva può riguardare anche altri diritti reali di godimento come il diritto di abitazione, di uso, di superficie
- si può prevedere la riserva del diritto di usufrutto, oltre che a proprio vantaggio, anche a vantaggio di un'altra persona o di più persone congiuntamente

Differenze con Viager

- Nella vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto il prezzo viene trasferito interamente dall'acquirente
- Nel Viager il prezzo viene pagato tramite un esborso iniziale e poi sotto forma di vitalizio commisurato all'aspettativa di vita del beneficiario
- Il trasferimento dell'immobile è garantito con ipoteca
- In entrambe le situazioni l'acquirente prende possesso dell'immobile solo alla morte del beneficiario

Contratto di locazione con opzione di vendita/acquisto

- L'acquirente è tutelato come conduttore dell'immobile
- Non si trasferisce la titolarità dell'immobile (può essere aggredito da creditori del venditore)

Vendita con riserva di proprietà

- Trasferimento immediato del godimento dell'immobile
- Pagamento rateale
- Trasferimento della proprietà con il pagamento dell'ultima rata