

atti&contratti

Donazioni, attenti all'altra faccia della medaglia

Rosaria Bono

**CHI È**

Rosaria Bono, notaio a Genova, Presidente di Federnotai Liguria, è responsabile comunicazione del Consiglio Notarile di Genova e Chiavari, Vicepresidente nazionale Federnotai, membro dell'ufficio Comunicazione del Consiglio Nazionale del Notariato.

Esiste una moda anche per gli atti notarili? Sembrerebbe di sì... In un periodo di crisi economica come quello che stiamo vivendo, in cui la contrattazione immobiliare è ai minimi termini ed i mutui sono quasi scomparsi, c'è un tipo di contratto che sta riscuotendo un nuovo successo: la donazione. Il numero delle donazioni in Italia è più che raddoppiato negli ultimi anni, con un picco nel 2012. Il fenomeno è dovuto principalmente a due fattori. Da un lato all'incertezza delle normative fiscali: i cittadini sono preoccupati del fatto che le imposte sulle successioni possano aumentare in un futuro più o meno prossimo, anche a causa del paventato incremento delle rendite catastali. Dall'altro alla nuova tassazione degli immobili dati in uso ai familiari: con l'introduzione dell'Imu non è più possibile considerare come "prima casa" l'appartamento utilizzato dai congiunti in comodato e questo spinge gli italiani ad anticipare la devoluzione successoria con il trasferimento immediato della proprietà.

DEVOLVERE I PROPRI BENI, IL TEMA È COMPLESSO

In verità donare non è così semplice come può apparire a prima vista. Si tratta di un vero e proprio contratto e perché sia valido è necessario stare molto attenti a non violare complesse disposizioni di legge. La devoluzione dei propri beni è un tema ampio e complesso, che merita un attento approfondimento.

Per questo è necessario conoscerne ogni aspetto: solo per fare qualche esempio, i soggetti che possono donare e ricevere, la forma idonea, la commerciabilità dei beni, le disposizioni fiscali.

La domanda che viene fatta ormai quotidianamente al notaio è se sia meglio disporre dei propri beni con un testamento, oppure pianificare la propria successione finché si è ancora in vita, attraverso una serie di donazioni. Innanzitutto il notaio deve guidare il cliente in una riflessione sulle conseguenze della donazione. Spogliandosi dei propri beni il donante perde la possibilità di disporre in caso di necessità. Anche donando la sola nuda proprietà e riservandosi l'usufrutto, chi ha donato non può più di fatto vendere il bene senza il consenso del nudo proprietario, o dei suoi eredi. È il caso del genitore che ha donato la casa al figlio: se per far fronte alle spese necessarie per la propria assistenza decide di vendere la casa deve avere il consenso del figlio, o nel caso di sua premorienza del coniuge e dei figli dello stesso, con i quali il rapporto potrebbe non essere idilliaco, e dividerne il ricavato in base al valore dell'usufrutto, che è commisurato all'età dell'usufruttuario (quindi in percentuale molto bassa se l'età è molto avanzata).

IL RISPETTO DEI DIRITTI DEI "LEGITTIMARI" E LE IMPOSTE

Superata la decisione sull'opportunità della decisione di donare, bisogna poi affrontare le questioni giuridiche. In primo luogo, si deve sempre tener presente che anche con le donazioni è necessario rispettare i diritti che la legge prevede a favore dei legittimari, cioè quei soggetti legati da vincoli di parentela molto stretti, che hanno diritto a una quota di eredità, che sono coniuge, discendenti in linea retta e in loro mancanza gli ascendenti. Ad esempio, se si è effettuata una donazione a favore di uno solo dei figli e alla morte del donante non si rinvengono nel suo patrimonio beni sufficienti a rispettare la quota di legittima riconosciuta per legge agli altri figli, questi ultimi potranno agire in giudizio contro la donazione, chiedendone la "riduzione", nei limiti in cui ciò sia necessario per reintegrare la loro quota di legitti-

ma. I legittimari lesi possono agire in riduzione sino a che non siano trascorsi 10 anni dalla morte del donante. È possibile riservarsi la disponibilità dell'immobile donato trasferendone al beneficiario solo la titolarità, conservando la disponibilità materiale ed il godimento per tutta la vita mediante la donazione con riserva di usufrutto. Questa può riguardare anche altri diritti reali di godimento minori, come il diritto di abitazione, uso, superficie. 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 più persone congiuntamente.

Le donazioni sono soggette ad imposte, ma chi è tenuto a pagarle? Le imposte gravano sul donatario, salvo patto contrario. Per quanto riguarda l'Imu in particolare, dipende dal diritto che viene donato:

- se viene donata la piena proprietà ovvero il diritto di usufrutto e/o di abitazione su di un immobile, l'Imu, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto di donazione, graverà sul donatario.

- se chi dona si limita a dare la nuda proprietà dell'immobile, riservandosi il diritto di usufrutto e/o di abitazione, l'Imu continuerà a gravare sul donante.

È possibile donare anche a un minore. La donazione dovrà essere accettata dai suoi legali rappresentanti, di norma i genitori, i quali dovranno essere autorizzati con espresso provvedimento del Giudice Tutelare presso il Tribunale del luogo ove il minore risiede.

CHE COSA SI PUÒ DONARE, A CHI E COME

È possibile donare anche ad associazioni e fondazioni. Sia gli enti con personalità giuridica, sia gli enti non riconosciuti possono ricevere donazioni al pari delle persone fisiche. Se l'associazione o la fondazione riveste la qualifica di Onlus gode dell'esenzione dall'imposta di donazione. Possono essere donati tutti i beni ed i 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 euro); veicoli (moto e/o auto), natanti, aerei; opere d'arte; azioni e quote di società, 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. La donazione deve essere fatta per atto pubblico, ricevuto dal notaio alla presenza di due testimoni, pena la nullità. La proposta del donante deve essere espressamente accettata dal donatario. L'accettazione può essere contenuta nello stesso atto che contiene la proposta, oppure in un atto successivo che dovrà sempre avere la forma di atto pubblico, ricevuto dal notaio alla presenza di due testimoni. Non sono soggette a questa regola le donazioni di modico valore, ovvero quelle di cose mobili con scarsa incidenza sulle condizioni economiche del suo autore.

GLI EVENTUALI ONERI PER IL DONATARIO

Nell'atto di donazione è possibile prevedere comportamenti o prestazioni a carico del donatario. La donazione, cioè, può essere gravata da un onere a favore dello stesso donante. Possiamo fare l'esempio di una donazione immobiliare con onere per il donatario di prestare assistenza materiale e morale al donante finché vive. O a favore di terzi estranei al contratto (ad esempio una donazione con onere di prestare assistenza a un parente del donante); o a favore della comunità o della

collettività (ad esempio una donazione con onere di devolvere una somma per beneficenza).

C'è però da sottolineare che il donatario è tenuto all'adempimento dell'onere solo entro i limiti del valore dei beni donati.

È bene sapere che una volta fatta una donazione non è facile revocarla. In generale la donazione deve essere revocata con il consenso di entrambe le parti. Può essere revocata dal solo donante, rivolgendosi all'autorità giudiziaria, solo in due casi specifici:

- per ingratitudine: quando il donatario abbia commesso reati gravi nei confronti del donante o dei suoi congiunti; 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;

- per sopravvenienza di figli: le donazioni fatte da chi non aveva ignorava di avere figli o discendenti legittimi al tempo della donazione, possono essere revocate per la sopravvenienza o la scoperta di un figlio, o di un discendente legittimo del donante.

LA SCHEDA

I notai rispondono ai cittadini

Il Consiglio Nazionale del Notariato e 11 Associazioni dei consumatori (Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori), hanno predisposto l'ottava "Guida per il Cittadino" dedicata al complesso tema delle donazioni, scaricabile gratuitamente dal sito www.notariato.it e da quelli delle associazioni citate. Nonchè attraverso l'applicazione Inotai per Iphone ed Ipad, "Donazioni consapevoli. Per disporre dei propri beni in sicurezza", che fornisce risposte esaurienti ai quesiti più comuni. Federnotai Liguria, con i 4 Consigli Notarili della Liguria, organizzerà gli incontri - aperti a tutti i cittadini liguri - per presentare la guida:

- A **Genova**, lunedì 3 dicembre alle 17 presso la sala incontri della Regione Liguria in piazza De Ferrari;
- A **Imperia**, martedì 4 dicembre alle 11 presso la Camera di Commercio;
- A **La Spezia**, mercoledì 5 dicembre alle 10,30 presso la sala Marmori della Camera di Commercio
- A **Savona**, giovedì 6 dicembre alle 17,45 presso la sala Rossa del Comune.

Saranno affrontati i temi riportati dalla Guida e i notai si renderanno disponibili a rispondere gratuitamente ai cittadini presenti su casi specifici che verranno esposti.

Questa pratica, applicata spesso per le incertezze fiscali, non tiene conto di molte possibili conseguenze negative