



Consiglio Notarile di Como e Lecco

PROBLEMI CONSEGUENTI ALLA STIPULA DI ATTI DI DONAZIONE E POSSIBILI SOLUZIONI

- Quali problemi potrebbero derivare da una donazione?

La donazione è considerata una sorta di anticipazione della futura successione a causa di morte che purtroppo riguarderà tutti noi.

Va precisato che ciascuno di noi ha degli eredi necessari, che non può escludere dalla sua successione.

Si tratta del coniuge, dei figli o, in assenza dei figli, dei genitori.

In vita ciascuno è libero di donare anche tutto il suo patrimonio solo ad uno dei suoi figli o ad estranei.

Alla morte del donante e solo in quel momento, si dovrà verificare se i beni donati in vita dal defunto, valutati al momento della sua morte, abbiano o meno leso la cosiddetta quota di legittima, ovvero la quota che di diritto spetta al coniuge ed ai figli o, in assenza di questi ultimi, ai genitori.

Ne consegue che, prima della morte del donante o comunque prima del decorso del termine di venti anni dalla donazione, il donatario ed i suoi aventi causa siano esposti al rischio di impugnazione da parte degli altri eredi necessari.

Potrebbe diventare difficile vendere un immobile ricevuto in donazione o darlo in garanzia ad una banca per ottenere un mutuo, in quanto le pretese degli altri legittimari potrebbero travolgere l'eventuale vendita sottoscritta dal donatario o l'eventuale ipoteca concessa dal donatario ad una banca.

- Quali sono le possibili soluzioni a questi problemi?

In primo luogo evitare di stipulare donazioni simulate, ovvero fingere che si tratti di una donazione, quando in realtà viene pagato un prezzo e quindi il reale contratto concluso è una compravendita.

La simulazione della donazione è uno strumento elusivo utilizzato per ridurre le imposte sul trasferimento di proprietà, molto più modeste in caso di donazione rispetto alla compravendita.

Quindi evitare per un puro risparmio fiscale di compromettere la libera circolazione del bene.

In secondo luogo cercare, se possibile, di stipulare donazioni indivise.

Mi permetto di fare un esempio semplice ma illuminante.

Se un padre ha due figli e possiede un terreno di mq. 1000 ed intende essere equo, non sempre lo sarà, pur anche stipulando due distinte donazioni a beneficio degli unici due figli, dando a ciascuno una particella di mq. 500.

Se infatti dal momento delle donazioni al momento della morte del donante, la parte di un figlio diventasse edificabile e l'altra rimanesse agricola, le donazioni potrebbero essere impugnate da parte del figlio che si trovasse con la parte di terreno agricola, in quanto di valore nettamente inferiore a quella del fratello.

Di contro, se il padre donasse indivisamente l'intero terreno di mq. 1000 ai due figli, l'eventuale sbilanciamento di valore legato ad eventi successivi, sarebbe comunque irrilevante, anche nell'ipotesi in cui i due figli stipulassero una divisione, attribuendo a ciascuno una superficie di mq. 500, in quanto le scelte non deriverebbero dalla donazione ma da una libera scelta dei donatari.

Infine, pur essendo spiacevole dirlo, la donazione non è più in alcun modo aggredibile se, dopo la morte del donante, tutti i suoi eredi necessari stipulassero un atto notarile di adesione rinunciando ad ogni azione legale volta ad impugnare la donazione.



Consiglio Notarile di Como e Lecco

Per concludere, non vi meravigliate se, per alienare un immobile donato, qualora non siano passati venti anni dalla donazione ed il donante sia ancora in vita, il Notaio vi chiederà di risolvere la donazione, retrocedendo la proprietà in capo al donante, che sarà poi l'effettivo venditore del bene. A volte, per i motivi esposti, è l'unica soluzione possibile.