

Come rinunciare alla proprietà di un immobile



Come liberarsi della proprietà di una casa, un terreno o un fondo rustico scomodo e costoso a favore di altri comproprietari in comunione o dello Stato.

Se anche è vero che le case e i terreni sono beni di lusso e, quindi, si fanno spesso molti sforzi per acquistarli, non mancano situazioni in cui, al contrario, c'è chi se ne vorrebbe disfare. Ciò avviene quando la proprietà diventa solo una fonte di spese, tasse e responsabilità, senza però comportare alcun vantaggio concreto. In tali casi è ricorrente chiedersi **come rinunciare alla proprietà di un immobile?**

La situazione è tutt'altro che rara. La crisi ha ridotto il portafoglio delle famiglie che, un tempo, potevano permettersi di "parcheggiare" un immobile e tenerlo inutilizzato per anni, in attesa dell'occasione buona per venderla. Le tasse sugli immobili, poi, sono diventate insopportabili per molte famiglie, costrette così a sbarazzarsi della proprietà scomoda. **Rinunciare alla proprietà di un immobile** è quindi necessario in numerose occasioni. Facciamo qualche esempio.

Insieme ai tuoi fratelli e cugini sei proprietario di un piccolo appezzamento di terra, lontano dalla città e non coltivabile. La quota di cui disponi è tanto bassa da rendere del tutto inutile il tuo diritto di proprietà. Insieme a questo hai un decimo di un rustico diroccato e cadente, ereditato dal nonno, che nessuno degli altri coeredi comproprietari vuol vendere. Paventi di dover, prima o poi, sopportare le spese di ristrutturazione che, per te, sarebbero solo un costo visto che l'immobile non può essere vissuto e sfruttato. In più c'è il rischio di dover risarcire chi, eventualmente, possa essere danneggiato da quella baracca e dalle acque di ristagno che si sono formate attorno. Come se non bastasse, oltre ai costi di manutenzione devi anche pagare le tasse e, trattandosi di seconda casa, non sono affatto basse.

C'è un ultimo aspetto che ti preoccupa, questa volta collegato al fatto che hai alcuni debiti con l'Agenzia delle Entrate Riscossione. Prima del lascito ereditario avevi una sola proprietà: la casa dove vivevi, la quale, in quanto «unica», non era pignorabile. Con la situazione venutasi a creare, invece, la sia pur minima quota ereditata ha fatto sì che anche la «prima casa» sia divenuta pignorabile (perché non più «unica»).

A questo punto non hai scelte: **vendere la nuova proprietà**. Ma non è facile trovare un acquirente che, al posto tuo, voglia assumersi i costi e le responsabilità di una proprietà inutilizzabile. Che fare in questo caso? **Come rinunciare alla proprietà di un immobile?**

La legge ammette due soluzioni differenti, a seconda che tu sia un comproprietario o l'unico proprietario. Vediamole qui di seguito

Come rinunciare alla proprietà in comunione

Se sei **titolare solo di una quota di un immobile** puoi sempre liberarti della tua parte rinunciando alla comproprietà.

La rinuncia determina un automatico incremento delle quote degli altri comproprietari. In pratica la tua precedente quota fa espandere il diritto degli altri. I restanti contitolari del bene non possono impedirti di rinunciare alla quota sull'immobile; possono al massimo decidere anch'essi, a loro volta, di abbandonare

la loro quota, e ciò sino a quanto il proprietario non diventi un'unica persona (anche in questo caso, come vedremo più avanti, questi si può sbarazzare del bene).

Ad esempio, se un terreno è di proprietà di quattro fratelli, ciascuno dei quali ha un quarto (ossia il 25%), la rinuncia da parte di uno di questi comporta che gli altri tre ottengono un'espansione della propria quota che, da un quarto, passa a un terzo (il 33%).

Ogni rinuncia alla comproprietà rende più "ricchi" i restanti comproprietari che vedranno incrementare le proprie quote.

Ci sono due tipi di rinunce:

- **rinuncia abdicata:** il comproprietario rinunciante non è tenuto a sopportare tutte le spese dell'immobile successive alla cessione della sua quota, ma deve sostenere quelle sorte prima del giorno della rinuncia;
- **rinuncia liberatoria:** è quella più usata; consente di evitare tutte le spese derivanti dall'immobile, non solo quelle future ma anche quelle passate. In pratica il comproprietario cede la sua quota, ma in compenso si libera di tutte le spese.

Non è possibile rinunciare alla proprietà di un immobile solo nel caso in cui questi sia un bene **condominiale**. Il codice civile **[1]** vieta inderogabilmente la rinuncia alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio o, magari, di quelle strade di accesso che sono in comune tra i proprietari di immobili.

Quanto costa rinunciare alla proprietà di un immobile in comunione? È necessario andare dal notaio il quale deve redigere un atto di donazione. L'imposta da pagare varia a seconda del grado di parentela che c'è tra il rinunciante e gli altri comproprietari. Ad esempio, per i passaggi di proprietà in linea retta, ossia tra padre, figli e nipoti, non ci sono imposte se il valore del bene donato è inferiore a un milione di euro. Per i passaggi tra fratelli, invece, l'imposta è del 6% del valore dell'immobile, ma fino a 100mila euro non si paga nulla. Per i cugini, infine, l'imposta è sempre al 6% ma non c'è alcuna franchigia e si paga anche per valori minimi.

Come rinunciare alla proprietà a favore dello Stato

Se il proprietario dell'immobile è uno solo, anche questi può rinunciare alla proprietà del bene. Poiché, in tale ipotesi, non vi sono contitolari la cui quota viene arricchita, la proprietà integrale del bene passa direttamente allo Stato. A dirlo è il codice civile **[2]**, anche se è capitato che l'Agenzia del Demanio abbia creato qualche ostacolo a tale prassi. A confermare però il diritto del cittadino di rinunciare alla proprietà a favore dello Stato è anche uno studio del Consiglio de Notariato **[3]**.

Quanto costa rinunciare alla proprietà di un immobile a favore dello Stato? Anche in questo caso è necessario recarsi da un notaio e fare una donazione. L'aliquota sulla cessione a favore dello Stato è sempre dell'8%.

Quando si può rinunciare alla proprietà di un immobile?

Secondo un parere fornito dall'Avvocatura dello Stato bisogna fare una distinzione **[4]**:

a) è possibile la rinuncia alla proprietà, eseguita con un atto unilaterale, da parte del titolare dell'immobile, con l'effetto che il diritto di proprietà viene acquisito dallo Stato;

b) è però inammissibile la rinuncia al diritto di proprietà se sia effettuata «al solo fine, egoistico, di trasferire in capo all'Erario ... - e dunque in capo alla collettività intera - i costi necessari per le opere di consolidamento, di manutenzione o di demolizione dell'immobile». L'Avvocatura, ammettendo, dunque, che appartiene alle facoltà del proprietario di rinunciare a qualsiasi diritto e, quindi, anche al diritto di proprietà, afferma la nullità dell'atto di rinuncia quando con esso il proprietario, ad esempio, persegua l'intento di liberarsi di terreni con evidenti problemi di dissesto idrogeologico (al fine di evitare i costi per «opere di consolidamento, demolizione e manutenzione»), edifici inutilizzabili e diruti (al fine di evitare i «costi di demolizione»), terreni inquinati (per gravare sullo Stato le occorrenti spese di bonifica).

L'Avvocatura, invece, ammette che «la rinuncia immobiliare potrebbe ritenersi ammissibile quando abbia ad oggetto un terreno semplicemente non produttivo e quindi manchi, in concreto, quell'intento elusivo ed egoistico che caratterizza le ipotesi sopra esaminate».