



Donazione casa: quali tasse si pagano?

Autore : Carlos Arija Garcia

Data: 23/10/2018

Lo Stato incassa sempre delle imposte o ci sono dei casi in cui si possono evitare? Quando è possibile farla senza andare dal notaio.

Arriva un certo punto in cui, per scelta o per necessità, si decide di donare la casa al figlio. Forse perché, nella morsa del precariato, non si può permettere di acquistare un appartamento e l'affitto pesa come un macigno sul suo bilancio familiare. O forse perché ti sei trasferito altrove e, anziché vendere l'immobile di famiglia ad uno sconosciuto, preferisci lasciarlo a lui. Sicuramente ci hai già pensato ma avrai paura



del Fisco. Ti sarai chiesto, insomma, per la **donazione di una casa quante tasse si pagano**. Non hai tutti i torti: oltre a tuo figlio, il beneficiario sarà probabilmente lo Stato. Entrambi saranno contenti del tuo gesto. Uno, perché finalmente avrà una casa di proprietà. L'altro perché incasserà un po' di soldi. Sì, ma quanti? E li incasserà sempre e comunque?

I beni immobili, infatti, sono solo uno tra i tanti oggetto di imposta quando si vuole fare una donazione. Lo sono anche i beni mobili di ogni tipo, le azioni o le quote di partecipazioni in società italiane, le obbligazioni, ecc. Alla **donazione di una tassa** si applicano non una ma ben tre tipi di **tasse** il cui importo, però, varia a seconda del grado di parentela del donatario (cioè di colui che riceve l'immobile) rispetto al donante e da eventuali agevolazioni per la prima casa.

Tuttavia, c'è anche il modo per regalare un bene **senza pagare** né il notaio né **le tasse**. Ed è quello che vedremo più avanti. Cominciamo adesso a vedere **quali tasse si pagano per la donazione di una casa**, quali sono le discipline fiscali e civilistiche che interessano questa operazione e come si fa nella pratica.

Donazione casa: quali tipi di tasse?

Come abbiamo appena accennato, per la **donazione di una casa** sono previste tre tipi di tasse, ovvero:

- l'imposta ipotecaria;
- l'imposta catastale;
- l'imposta sulle donazioni.

Bisogna precisare, però, che ci sono dei casi in cui **non sei tenuto a pagare** alcune di queste tasse. Esistono, infatti, delle **franchigie** al di sotto delle quali non c'è l'obbligo di versare l'imposta.

Ovviamente bisogna aggiungere il **costo del notaio**, che dovrà redigere e registrare l'atto di donazione e verificare che ci siano le condizioni previste dalla legge per portare a termine l'operazione.

L'imposta sulle donazioni

Una delle **tasse da pagare per la donazione della casa** è l'**imposta sulle donazioni** che sostituisce l'imposta di registro. Sono previste delle **aliquote** a seconda del grado di parentela tra il donante ed il donatario. In particolare:



- il **4%** se il beneficiario della donazione è il coniuge o un parente in linea retta (un figlio, appunto). Va calcolata sul valore eccedente della franchigia di 1.000.000 di euro. Significa che se l'immobile vale di meno, non devi pagare l'imposta di registro;
- il **6%** se il beneficiario della donazione è un fratello o una sorella. In questo caso, la franchigia passa a 100.000 euro. Quindi l'aliquota si calcola sull'importo eccedente quella cifra;
- il 6% ma senza franchigia se il beneficiario è un altro parente fino al quarto grado, un affine in linea retta o un affine in linea collaterale fino al terzo grado. Vuol dire che l'aliquota si applica sull'intero valore dell'immobile;
- l'**8%**, sempre senza franchigia, se il beneficiario è una persona diversa da quelle citate in precedenza.

La tassa è **a carico del destinatario** della donazione.

Quindi, e per fare un **esempio**: se la casa vale 1.200.000 euro, si pagherà:

- il 4% di 200.000 euro (la parte eccedente la franchigia di 1 milione) se il destinatario è il coniuge o un figlio, quindi 8.000 euro;
- il 6% di 1.100.000 euro (la parte eccedente la franchigia di 100.000 euro) se il destinatario è un fratello o una sorella, quindi 66.000 euro;
- il 6% di 1.200.000 euro (non è prevista la franchigia) se il destinatario è un altro parente fino al quarto grado, un affine in linea retta o un affine in linea collaterale fino al terzo grado, quindi 72.000 euro;
- l'8% di 1.200.000 euro (nemmeno qui è prevista la franchigia) se il destinatario è una persona diversa da quelle citate, quindi 96.000 euro.

Se, invece, la casa costa 400.000 euro:

- non si pagherà l'imposta se il destinatario è un coniuge o un figlio, poiché non raggiunge l'importo della franchigia;
- il 6% di 300.000 euro (la parte eccedente la franchigia di 100.000 euro) se il destinatario è un fratello o una sorella, quindi 18.000 euro;
- il 6% di 400.000 se il destinatario è un altro parente fino al quarto grado, un affine in linea retta o un affine in linea collaterale fino al terzo grado, quindi 24.000 euro;
- l'8% di 400.000 se il destinatario è una persona diversa da quelle citate, quindi 32.000 euro.

L'imposta catastale e l'imposta ipotecaria



All'imposta sulle donazioni si aggiungono altre due **tasse**:

- l'**imposta ipotecaria** per la trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari. È il **2%** del valore dell'immobile;
- l'**imposta catastale** per la voltura dell'atto. È l'**1%** del valore dell'immobile.

Tuttavia, se si tratta della donazione di una **prima casa**, queste due imposte hanno un costo forfettario di 200 euro per ogni tassa. Ovviamente si parla di prima casa per il destinatario della donazione e non per il donante. Pertanto, i requisiti per essere beneficiario della donazione di una casa ed usufruire dell'agevolazione sull'imposta catastale e su quella ipotecaria sono:

- non avere altri immobili nel Comune in cui si trova quello ricevuto in donazione e nemmeno altre case acquistate con le agevolazioni prima casa su tutto il territorio nazionale;
- non ricevere in donazione una casa di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- fissare la residenza entro 18 mesi nel Comune in cui si trova l'immobile ricevuto in donazione a meno che sia ubicato nel municipio in cui il beneficiario lavora o studia oppure si tratti dell'unica casa di un cittadino emigrato all'estero.

Donazione: la base imponibile

Fino a qui abbiamo parlato di aliquote e di percentuali per **pagare le tasse sulla donazione di una casa**, ma è importante capire a quale importo vanno applicate. In sostanza, **come si calcola la base imponibile**, ovvero il valore catastale dell'immobile e non quello di mercato. Infatti, tu potresti avere una casa con un valore catastale di 250.000 euro ma venderla - se Dio e la fortuna ti assistono - a 300.000 euro. Le aliquote vanno applicate sul primo valore e non sul secondo.

La base imponibile si calcola rivalutando la rendita catastale del 5% e moltiplicando il risultato per un coefficiente che cambia a seconda della categoria dell'immobile, ossia:

- 110 per la prima casa;
- 120 per i gruppi catastali A e C ad esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- 140 per il gruppo catastale B;
- 60 per le categorie A/10 e D;
- 40,8 per le categorie C/1 ed E.

Donazione: a che serve il notaio?



Il ruolo del **notaio** nella **donazione della casa** è fondamentale perché l'operazione deve essere fatta mediante un **atto pubblico** davanti a questo professionista e alla presenza di due testimoni. Il notaio provvede entro 30 giorni alla registrazione dell'atto per via telematica, il che comporta il versamento di un'**imposta di 200 euro**. A meno che il valore della casa sia inferiore alla franchigia (nei casi in cui è prevista): in questo caso l'imposta di registro **non è dovuta [1]**.

Ad ogni modo, la donazione deve per forza essere fatta davanti ad un notaio per essere valida **[2]**.

Donazione di una casa non di proprietà: come si fa?

Poniamo ora il caso che tu voglia **donare** al figlio **una casa** che ancora non ti appartiene ma che intendi, comunque, acquistare. In questo caso, puoi fare una **donazione indiretta** in uno di questi due modi:

- **versando i soldi sul conto di tuo figlio** e segnando nella causale del bonifico che lo scopo è l'acquisto della casa. Tuo figlio dovrà, a sua volta, pagare il proprietario indicando nel rogito che i soldi provengono da una tua donazione. Così facendo, potrai **risparmiare i soldi del notaio**;
- **pagando tu il venditore** ma chiedendogli di intestare la casa a tuo figlio. Non avrai bisogno di andare due volte dal notaio, una per la donazione e un'altra per l'atto di acquisto: basta il rogito per la compravendita dell'immobile.

Donazione: come evitare il costo del notaio

Grazie alla **donazione indiretta**, dunque, puoi **evitare il costo del notaio** (non è richiesto, infatti, l'atto pubblico notarile) e le **tasse sulla donazione**. L'imposta va pagata solo in caso di:

- accertamento dell'Agenzia delle Entrate secondo particolari condizioni;
- registrazione volontaria delle parti.

Nel primo caso, cioè quello relativo all'accertamento dell'Agenzia delle Entrate, la liberalità è tassabile quando ci sono contemporaneamente queste due condizioni:

- l'esistenza della liberalità emerge da dichiarazioni rese dall'interessato in procedimenti diretti all'accertamento di tributi;
- le liberalità hanno determinato un incremento patrimoniale superiore alla franchigia (nel caso in cui esista) con riferimento ad un unico beneficiario.



L'Agenzia delle Entrate liquida l'imposta che viene calcolata all'8% e con delle franchigie ordinarie.

Nel caso, invece, della registrazione volontaria richiesta dalle parti, l'imposta viene determinata in base alle aliquote e alle franchigie ordinarie, anche se resta il dubbio che si debbano applicare le aliquote del 3%, 5% e 7% già previste dalla legge **[3]**.

È possibile, infine, **evitare il costo del notaio per la donazione di una casa** facendo dichiarare l'**usucapione** a favore del donatario. In pratica, tu e tuo figlio avviate una causa che, in base al vostro accordo, non avrà tempi lunghi e nella quale il giudice accerterà che la casa è stata posseduta dal donatario per oltre 20 anni. La sentenza avrà effetto retroattivo e sarà trascritta nei pubblici registri immobiliari. Potete anche risparmiare tempo e soldi rivolgendovi ad un organismo di **mediazione** per redigere un verbale in cui si attesta che il donatario ha usucapito la casa oggetto della donazione. Le firme, però, dovranno essere autenticate da un notaio. Il verbale verrà, infine, trascritto davanti al conservatore dei pubblici registri.

Note:

[1] Agenzia Entrate circ. n. 44/E del 07.10.2011.

[2] Art. 782 cod. civ.

[3] Dlgs. n. 346/1990.