



Donazione casa ai figli: come funziona, quanto costa

Autore : Redazione

Data: 28/10/2018

Lo schema della donazione diretta e indiretta: si può intestare casa a un figlio minore senza bisogno di andare dal notaio due volte.

Quando si muore tutti i beni, compresi gli immobili, passano agli eredi. C'è chi anticipa



questo passaggio di proprietà già in vita e decide di fare una **donazione della casa ai figli**. Le ragioni possono essere svariate: ad esempio garantire al figlio che sta per sposarsi un tetto sotto cui far vivere la propria famiglia; sottrarre ai propri creditori un cespite di valore elevato per evitare il rischio di un pignoramento; non pagare troppe tasse sulla seconda casa; anticipare la divisione dei propri beni tra i figli in modo che questi, all'apertura della successione, non abbiano a litigarsi. Insomma, **donare casa ai figli** è una delle operazioni più frequenti che la pratica conosca. Ma come ogni passaggio di proprietà, bisogna stare ben attenti alle modalità di attuazione: anche una piccola differenza può infatti comportare un carico fiscale particolarmente elevato. E non solo: ci sono anche i costi notarili da considerare e, se il figlio è minorenni, l'autorizzazione del giudice tutelare.

In questo articolo risponderemo ad alcuni dei dubbi più frequenti sull'argomento e cercheremo di spiegarti **come funziona e quanto costa la donazione della casa ai figli**. Procediamo con ordine e partiamo quindi dal tipo di contratto che si può prescegliere.

Come donare casa a un figlio?

Si può donare a un figlio una casa che già si ha o una casa che si intende acquistare. C'è una grossa differenza tra le due ipotesi: nel primo caso si realizza una donazione diretta, mentre nel secondo una donazione indiretta. Come scopriremo a breve, se si intende donare una casa già acquistata, gli atti notarili diventano due: il primo con cui si acquista il bene e il secondo con cui lo si dona. Invece, se si intende comprare una casa pagando il venditore ma intestando il bene al figlio, l'atto notarile è uno solo: quello di compravendita; non c'è infatti bisogno anche della donazione. Vediamo più nel dettaglio queste due ipotesi.

Donare al figlio una casa che si ha già (donazione diretta)

Nel primo caso si compie una donazione (cosiddetta **donazione diretta**): bisogna andare dal notaio con due testimoni (di solito messi a disposizione dallo stesso studio notarile) e fare il passaggio di proprietà. Se il figlio ha meno di 18 anni è necessario presentare prima un'istanza al giudice tutelare con cui si chiede l'autorizzazione: è una procedura veloce, che non richiede più di due o tre mesi, e di cui spesso si occupa lo stesso notaio prima di procedere al rogito.

Chi vuol donare al figlio una casa di sua proprietà deve stare attento a un aspetto fiscale: se, a suo tempo, ha acquistato l'immobile con il bonus prima casa non può donare prima di cinque anni da tale rogito; diversamente l'Agenzia delle Entrate gli



chiederà il versamento delle imposte risparmiate al momento dell'acquisto (che spesso ammontano a diverse migliaia di euro).

Sotto l'aspetto fiscale, il passaggio di proprietà a un figlio sconta l'**imposta sulle donazioni**, ma solo se l'immobile vale più di 1 milione di euro. In tal caso, la tassa è del 4% che si applica solo sul valore catastale eccedente il milione. Ad esempio se la casa vale solo 900 euro non si paga l'imposta, ma se vale 1.100.000 euro, l'imposta è del 4% su 100.000 euro.

C'è poi da pagare l'**imposta ipotecaria** che è pari al 2% del valore catastale dell'immobile. Se però si tratta di "prima casa" per il figlio, l'imposta è di 50 euro se si compra da privato e di 200 euro se si compra da una società.

Se da pagare l'**imposta catastale** che è pari all'1% del valore catastale dell'immobile. Se però si tratta di "prima casa" per il figlio, l'imposta è di 50 euro se si compra da privato e di 200 euro se si compra da una società.

C'è infine l'**imposta di registro**, pari a 200 euro, ma solo se la casa supera 1 milione di euro di valore.

Non dimenticare che devi pagare il costo del notaio.

Donare al figlio una casa da comprare (donazione indiretta)

Il genitore potrebbe non possedere la casa da donare al figlio ma tuttavia intende acquistarla e fare, in un'unica soluzione, il passaggio di proprietà. In tal caso si realizza una **donazione indiretta**: indiretta perché, seppur il contratto che viene concluso è quello di compravendita, esso realizza indirettamente lo scopo di una donazione.

Due sono le modalità con cui operare. La prima è **pagare il prezzo direttamente al venditore** e imporre a quest'ultimo di vendere al figlio. C'è un solo atto da sottoscrivere che è quello di compravendita con le imposte tipiche di tale contratto. Non c'è bisogno anche dell'atto di donazione che è solo un effetto indiretto di tale schema. Non si pagano neanche le imposte sulla donazione (a tal fine però bisogna indicare nel rogito che il denaro con cui viene acquistato il bene proviene dal conto del padre).

Le imposte che si versano, oltre ovviamente, al costo del notaio sono quelle dell'atto di vendita.



Se si tratta della prima casa per il figlio si paga l'**Iva** al 4% se si compra da una ditta; se si compra da privato l'**imposta di registro** è del 2%. Oltre a ciò ci sono le imposte ipotecarie, catastali e di registro nella misura di 200 euro ciascuno.

Se non si tratta della prima casa per il figlio, l'Iva è al 10% (22% se la casa è di lusso) sempre che si acquisti da una ditta; altrimenti si sconta l'imposta di registro al 9%. Oltre a ciò ci sono l'**imposta ipotecaria** del 25 del valore catastale dell'immobile e l'**imposta catastale** dell'1% del valore catastale dell'immobile.

C'è un secondo modo per realizzare la donazione indiretta: versare i soldi sul conto del figlio affinché sia questi a pagare il venditore. Anche qui il bonifico non richiede un atto di donazione e non bisogna quindi andare dal notaio se non per l'atto d'acquisto vero e proprio (per il quale valgono le regole fiscali appena descritte).

Anche nella donazione indiretta è necessario prima chiedere l'autorizzazione al giudice tutelare con l'istanza da depositare in tribunale (di solito se ne occupa lo studio notarile).

Differenza tra donazione diretta e indiretta

Se il padre non è già titolare della casa da donare non v'è ragione per fare il doppio passaggio di proprietà (acquisto della casa e successiva donazione) in quanto implica due atti notarili (l'acquisto prima, la donazione dopo), ma può ricorrere alla donazione indiretta che richiede solo l'atto di acquisto (anche il bonifico bancario sul conto del figlio non richiede un atto di donazione).

Come chiarito dalla Cassazione in questi giorni **[1]**, per la donazione indiretta non c'è bisogno dell'atto scritto. Può quindi avvenire oralmente. Non richiede inoltre di testimoni e di atto notarile. Può insomma avvenire informalmente.

Svantaggi di donare la casa al figlio

La **donazione è irrevocabile**: salvo sopravvengano altri figli o di indegnità del donatario non si può più tornare indietro.

Per il figlio sarà più difficile **rivendere l'immobile avuto in donazione**. Difatti, un atto donato è soggetto alla possibile impugnazione da parte degli eredi eventualmente pregiudicati nelle loro quote di legittima; tale azione può essere esercitata entro 10 anni e può andare a colpire anche eventuali acquirenti del bene. Ecco perché difficilmente la banca finanzia l'acquisto di una casa proveniente da una donazione a



meno che non ci sia la rinuncia degli altri eredi all'azione di lesione di legittima.

In ultimo, se il donante ha dei debiti, i **creditori** possono aggredire la donazione entro cinque anni con la cosiddetta azione revocatoria. Anzi, se trascrivono l'atto di pignoramento immobiliare entro un anno dal rogito della donazione possono pignorare la casa senza neanche bisogno della revocatoria. Per revocare la donazione, il creditore deve dimostrare però che il donante, all'esito del passaggio di proprietà, è rimasto privo di beni aggregabili per coprire il debito.

Note:

[1] Cass. sent. n. 27050/2018 del 25.10.2018.