



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Donazione con riserva di usufrutto e tasse sulla casa

Autore: Consulenze | 09/02/2019



Nell'1981, mia madre, riservandosi l'usufrutto, ha stipulato a favore mio e di mio marito l'atto di donazione della casa in cui ho sempre abitato, dal 1976 ad oggi, in maniera continuativa e senza mai pagare l'affitto, nè aver ricevuto inviti scritti che mi intimassero a farlo. Nel 1991, la stessa casa, prima abusiva, è stata sanata a nome di mio marito e fino a che non fosse stata immessa la tassa dell'IMU, le tasse sulla casa (ICI), le pagavamo noi. L'IMU invece l'ho sempre pagata io, ma a nome di mia madre, senza avere in rilascio alcuna ricevuta. Posso

far valere l'estinzione dell'usufrutto?

Occorre innanzitutto dire che il pagamento in genere delle imposte che gravano sul reddito spetta all'usufruttuario e non al nudo proprietario (così stabilisce l'articolo 1008 del Codice civile).

Per quanto riguarda in particolare l'**Imu** e la **Tasi**, il soggetto tenuto dalla legge al loro pagamento è il titolare del diritto di **usufrutto** (articolo 9, comma 1, del decreto legislativo n. 23 del 2011) e non il **nudo proprietario**.

Fatta questa premessa, la lettrice saprà anche che l'articolo 1014 del Codice civile stabilisce che l'usufrutto si estingue anche per prescrizione per effetto del non uso durato per venti anni.

Questo vuol dire che se la madre, per almeno venti anni, non ha in alcun modo esercitato il proprio diritto di usufruttuaria, disinteressandosi completamente dell'appartamento, allora il suo diritto si sarà estinto e i nudi proprietari potranno considerarsi proprietari pieni dell'immobile.

Tuttavia, sulla base delle informazioni contenute nel quesito, è necessario segnalare che la madre della lettrice potrebbe affermare che ha concluso con quest'ultima e suo marito un contratto verbale di **comodato**.

La madre potrebbe cioè sostenere che esiste, in forma semplicemente verbale, un accordo tra lei e loro per il prestito gratuito dell'appartamento (il comodato, infatti, è proprio un prestito gratuito ed il contratto di comodato di un immobile, anche per una lunga durata, non richiede obbligatoriamente il contratto scritto).

Quello che si vuole in altre parole dire è che se la lettrice e suo marito decidessero di avviare una causa per far dichiarare estinto l'usufrutto di sua madre (per prescrizione a causa del mancato uso per oltre venti anni), quest'ultima potrebbe, nel corso della causa, sostenere che l'usufrutto non si è estinto perché, invece, c'era e c'è ancora un accordo verbale con cui lei gli consentiva e gli consente di abitare gratuitamente nell'appartamento (l'usufruttuario, infatti, può sicuramente anche prestare gratuitamente, cioè cedere in comodato, l'immobile così come ha chiarito la Corte di Cassazione con sentenze n. 4.028 del 1982 e n. 9.253 del 2005).

Naturalmente la madre della lettrice dovrà dare le prove dell'esistenza di un

accordo verbale di questo tipo tra lei e loro.

Se questo accordo verbale, invece, non esistesse affatto (oppure se la madre non fosse in alcun modo in grado di dimostrarlo), allora è ovvio che l'usufrutto si dovrà considerare estinto in mancanza di qualsiasi uso dell'immobile per un periodo continuativo di almeno venti anni.

Chiaramente, però, se la madre non fosse comunque d'accordo e non ritenesse estinto il suo usufrutto (a prescindere dal fatto che esista o meno un accordo con la lettrice e suo marito), occorrerà ricorrere al giudice perché sia lui ad accertare con sentenza l'avvenuta estinzione dell'usufrutto per non uso almeno ventennale da parte della madre della lettrice.

Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte**