



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

La donazione con riserva di usufrutto

Autore: Carlos Arija Garcia | 08/02/2019



Come regalare un bene ad un parente mantenendo il diritto di utilizzarlo. Quali sono i limiti e le tasse da pagare.

Donare i beni ai parenti è un atto di estrema generosità. A volte anche di conveniente necessità, quando la **donazione** può presupporre un consistente risparmio di tasse per un passaggio di mano che, prima o poi, deve avvenire. Tuttavia, e siccome fidarsi è bene ma non fidarsi è meglio, quando si fa una

donazione c'è chi sente il bisogno di tutelarsi e di blindare quel che gli resta da vivere. Giusto perché oggi si va d'accordo ma domani chi lo sa. È da qui che nasce la principale ragione della **donazione con riserva di usufrutto**.

Forse ci avrai pensato anche tu, se hai dei figli e sei arrivato (o stai per arrivare) a quell'età in cui si sente il bisogno di mettere le cose in ordine perché non si sa mai. E così, avrai valutato l'idea di intestare ai tuoi eredi ciò che la vita ed i tuoi sacrifici ti hanno consentito di mettere su con fatica. Di fare quel famoso «passaggio di mano» nel modo più conveniente e meno oneroso sia per te sia per i tuoi cari. Allo stesso tempo, non vuoi rinunciare a goderti i tuoi beni. La casa, per esempio, la vuoi lasciare ad un figlio ma vuoi continuare a vivere lì finché campi. Alla tua morte, lui potrà disporre dell'immobile come meglio crede perché è già intestato a lui. Ecco, in parole estremamente semplici, che cosa vuol dire la **donazione con riserva di usufrutto**.

È come se fosse una donazione «in differita». Oggi lasci i tuoi beni ma il beneficiario se li godrà più avanti, quando tu non avrai più la possibilità di farlo. Attraverso la **donazione con riserva di usufrutto**, quindi, trasferisce ad un altro la nuda proprietà del bene ma non il diritto di usufrutto. Vediamo che cosa vuol dire e come fare questo tipo di donazione.

Donazione con riserva di usufrutto: che cosa comporta

Immagina di avere due case, quella in cui abiti normalmente (cioè la tua abitazione principale) ed un'altra che usi per le vacanze. Hai anche due figli e la conclusione è la più ovvia: vuoi lasciare una casa a ciascuno di loro. Non vuoi, però, che il passaggio avvenga dopo la tua morte, perché vorresti lasciare finché sei in vita le cose a posto. E, allo stesso tempo, non vuoi nemmeno trovarti un'altra sistemazione ma restare nella casa in cui ti trovi. In una situazione come questa ti può essere utile la **donazione con riserva di usufrutto**.

In pratica, ha due possibilità. Puoi intestare ad un figlio la casa delle vacanze, cioè quella che non usi praticamente mai. Alla peggio, ti farai ospitare da lui quando vorrai cambiare aria per qualche giorno. All'altro figlio, intesti la casa in cui abiti. Ed è a questo punto che scatta la doppia opzione: la prima, ti tieni **l'usufrutto** su entrambe, la seconda è quella di tenerti l'usufrutto solo sulla casa in cui vivi e

vorresti continuare a vivere.

Che cosa comportano queste soluzioni? Nel primo caso, cioè se ti vuoi tenere l'usufrutto su tutte e due le case, ai tuoi figli passerà il diritto di nuda proprietà. Significa, ad esempio, che non potranno disporre al 100% della casa e venderla ad una terza persona finché tu avrai l'usufrutto. Nel secondo caso, avrai donato al 100% la casa delle vacanze ad un figlio, il quale potrà disporre dell'immobile come gli pare. Mentre ti sarai tenuto il diritto di usufrutto sulla tua abitazione principale, pur intestando il bene all'altro figlio. In questo modo, sarai sicuro che nessuno (nemmeno chi detiene la **nuda proprietà**, cioè tuo figlio) potrà cacciarti via da casa tua. Anzi: potresti pure affittarla, se lo volessi.

Se, invece, si tratta di **soldi** o di **titoli** investiti, la riserva di usufrutto ti consentirebbe di percepire gli interessi maturati e i dividendi che ti spettano.

Donazione con riserva di usufrutto: che cosa dice la legge

La **donazione con riserva di usufrutto** è regolamentata dal Codice civile **[1]**, il quale la definisce nel modo in cui l'abbiamo descritta poco fa: la possibilità di dare in donazione la **nuda proprietà** di un bene mobile o immobile riservando a sé stesso o ad altri l'usufrutto, cioè il godimento del bene.

Attenzione ad un passaggio importante di ciò che c'è scritto sul Codice: «È permesso al donante - si legge - di riservare l'usufrutto dei beni donati a proprio vantaggio e, dopo di lui, **a vantaggio di un'altra persona** o anche **di più persone**, ma non successivamente». Significa che il diritto di usufrutto può non essere esclusivo del donante, se questi così decide?

Significa esattamente questo. Il donante può decidere di **donare l'usufrutto ad un terzo**, anche se tale operazione produce i suoi effetti solo alla morte del primo usufruttuario. Purché, però, l'usufrutto non venga donato agli eredi, poiché salterebbe il divieto esistente di fare dei patti successori.

Facciamo un **esempio**. Vuoi donare la tua casa al figlio che ne diventerà proprietario quando tu non ci sarai più. Tuo figlio, quindi, riceverà da te la nuda proprietà dell'immobile. Tuttavia, fai la **donazione con riserva di usufrutto**, per tenerti stretto questo diritto. E disponi di destinare alla tua morte l'usufrutto al tuo

miglior amico Mario, quello che ti ha sempre aiutato nei momenti più duri. Non solo: decidi anche che alla morte di Mario il diritto di usufrutto vada a suo figlio Giovanni. Questo non sarà possibile, perché al decesso di Mario l'usufrutto si ricongiungerà con il diritto di proprietà di cui dispone tuo figlio. Altro discorso è che tu disponga questo: alla tua morte, il diritto di usufrutto passa a Mario e a suo figlio Giovanni, che diventerebbero co-usufruttuari. Ma non uno dopo l'altro.

Questo ricongiungimento avviene in modo automatico e **senza dichiarazione fiscale o pagamento di tasse**: basta presentare al catasto il certificato di decesso e chiedere che venga cancellato l'usufrutto dal certificato catastale, con un costo di circa 35 euro.

Donazione dell'usufrutto a terzi: cosa dice la giurisprudenza

L'abbiamo appena visto: è possibile donare la **nuda proprietà** di un bene ad una persona e, separatamente, **donare il diritto di usufrutto** di quel bene ad una terza persona. Tuttavia, questo ha generato qualche conflitto a livelli di giurisprudenza. Non sempre, infatti, i giudici si sono mostrati d'accordo sul fatto che ci si trovi davanti ad un **unico negozio** o a **due negozi distinti**. In altre parole, all'unione di due negozi diversi anche se collegati. E tu potresti chiederti: «E allora? Qual è il problema?»

Il problema è che se si tratta di due negozi diversi ci si trova davanti alla necessità di una **doppia tassazione** e di una doppia **trascrizione**, una sulla donazione della nuda proprietà e l'altra su quella dell'usufrutto. Ad ogni modo, è la prima teoria quella che prevale, cioè quella del negozio unico. Significa che, nella maggior parte dei casi, la giurisprudenza ritiene la donazione con riserva di usufrutto una sola donazione, cioè quella della nuda proprietà. Di conseguenza, ci sarà spazio soltanto per una tassazione e per una trascrizione.

Donazione con riserva di usufrutto: i vantaggi fiscali

La scelta della **donazione con riserva di usufrutto** comporta alcuni **vantaggi fiscali**. Il più evidente, il fatto che se si devono pagare delle tasse si pagano solo

sul valore della nuda proprietà, calcolato in base all'età dell'usufruttuario. Questo calcolo si basa su una tabella ministeriale che, per il 2019, stabilisce un valore della nuda proprietà al:

- 5% se il donante ha fino a 20 anni;
- 10% se il donante ha da 21 a 30 anni;
- 15% se il donante ha da 31 a 40 anni;
- 20% se il donante ha da 41 a 45 anni;
- 25% se il donante ha da 46 a 50 anni;
- 30% se il donante ha da 51 a 53 anni;
- 35% se il donante ha da 54 a 56 anni;
- 40% se il donante ha da 57 a 60 anni;
- 45% se il donante ha da 61 a 63 anni;
- 50% se il donante ha da 64 a 66 anni;
- 55% se il donante ha da 67 a 69 anni;
- 60% se il donante ha da 70 a 72 anni;
- 65% se il donante ha da 73 a 75 anni;
- 70% se il donante ha da 76 a 78 anni;
- 75% se il donante ha da 79 a 82 anni;
- 80% se il donante ha da 83 a 86 anni;
- 85% se il donante ha da 87 a 92 anni;
- 90% se il donante ha da 93 a 99 anni.

La **donazione con riserva di usufrutto**, inoltre, consente che il valore degli immobili venga calcolato sul valore catastale al momento della donazione senza alcuna rivalutazione.

Donazione con riserva di usufrutto: quanto si paga di tasse?

La **tassa sulla donazione con riserva di usufrutto** si calcola in base al rapporto di parentela tra il donante ed il donatario su una base imponibile pari alla rendita catastale moltiplicata per:

- 115,5 se la donazione interessa la prima casa;
- 126 se si tratta della seconda casa.

Inoltre, c'è da pagare le imposte ipotecarie (del 2%) e catastali (dell'1%).

Ma vediamo nel dettaglio quanto si paga di tasse per **l'imposta sulle donazioni**, quella, cioè, che sostituisce l'imposta di registro e che, teoricamente, è la «botta» più pesante da un punto di vista fiscale. C'è da dire che per il bene donato al figlio c'è una **franchigia** di 1 milione di euro e che si applica l'aliquota più bassa, cioè il 4% sul valore dell'immobile che supera il milione di euro.

In sintesi:

- se la casa vale 400mila euro, non si paga l'imposta;
- se la casa vale 1 milione di euro, non si paga l'imposta;
- se la casa vale 1 milione e 50mila euro, si paga il 4% su 50mila euro.

Ma se il figlio è portatore di handicap, la franchigia passa da 1 milione a 1,5 milioni di euro. Si pagherà, quindi, il 4% sulla cifra che supera tale soglia.

Come detto prima, se cambia la parentela cambia anche l'**aliquota**. Quella del 4% per i figli vale anche per genitori e nipoti. Invece per:

- fratelli e sorelle, la franchigia è di 100mila euro con un'aliquota del 6%;
- parenti in linea collaterale fino al quarto grado, l'aliquota è del 6% ma senza franchigia;
- tutti gli altri parenti e gli estranei, l'aliquota è dell'8% senza franchigia.

Da precisare che se il bene donato è un immobile con le caratteristiche di **prima casa**, è dovuta un'imposta fissa di 200 euro.

Le tasse dovrà pagarle il donatario e non il donante.

Guarda il video

Note

[1] Art. 796 cod. civ.