



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Si può donare parte di un immobile?

Autore: Redazione | 16/03/2021



Donazione della quota di una casa: come si fa, cosa comporta e quali effetti in caso di coppia sposata.

Anche dopo aver comprato una casa è possibile dividerne la proprietà con un'altra persona ed in forma gratuita. In questo caso, si realizza la donazione di

una quota dell'immobile: un atto che viene fatto, il più delle volte, per puro scopo di generosità e, quindi, senza controprestazioni. A volte, il corrispettivo può consistere in una prestazione in natura, come ad esempio l'obbligo di prendersi cura del genitore donante fino a che questi resta in vita. Altre volte, si tratta del gesto di riconoscenza che un coniuge fa nei confronti dell'altro, pur avendo i due adottato un regime di separazione dei beni.

Qui di seguito, proveremo a rispondere ad alcune delle domande più frequenti che vengono poste sul tema: **si può donare parte di un immobile?** Che succede se si tratta di una coppia sposata in comunione dei beni? Cosa bisogna fare per cointestare una casa? Procediamo con ordine.

Come cointestare la parte di un immobile?

Si può cointestare solo una quota ideale della proprietà di un immobile: ad esempio, il 50%, il 30%, il 20% e così via. Il comproprietario acquisterà quindi un diritto a utilizzare l'immobile o a partecipare ai relativi frutti come, ad esempio, il canone d'affitto, salvo diverso accordo tra le parti.

Per **cointestare un immobile** è necessario eseguire un **atto di donazione**. Ciò richiede necessariamente la presenza di un notaio e un atto pubblico (cosiddetto "rogito"). Non è quindi possibile cointestare l'immobile privatamente recandosi al catasto o agli uffici di registro immobiliare.

Dinanzi al notaio, è necessario che siano presenti sia il donante che il donatario coi relativi documenti di riconoscimento. Bisogna poi esibire l'atto di provenienza dell'immobile (l'atto di acquisto, la donazione, la successione ereditaria, ecc.). Sono infine necessari due testimoni che, di regola, vengono forniti dallo stesso studio notarile.

A versare le imposte e il compenso al notaio deve essere il beneficiario della donazione, salvo diverso accordo delle parti.

Un coniuge può cointestare una parte di immobile all'altro?

La possibilità per un coniuge di donare all'altro parte di un immobile di sua

proprietà esclusiva è sempre possibile sia nel caso di coppia in **regime di separazione dei beni** che in quella in regime di **comunione dei beni** (si pensi, ad esempio, ad un immobile acquistato prima del matrimonio o proveniente da una donazione o da una successione ereditaria).

Nel caso di coppia in **comunione dei beni**, tutti gli immobili acquistati dopo il matrimonio entrano già in comproprietà senza bisogno di un apposito atto di donazione. Pertanto, il singolo coniuge non può trasferire all'altro la propria quota del bene derivante dalla comunione legale. Perché ciò si realizzi, è necessario prima procedere al mutamento del regime patrimoniale della coppia, passando dalla comunione alla separazione dei beni.

Invece, nel caso in cui la coppia decida di separarsi e divorziare, è possibile donare una quota o l'intero immobile all'ex coniuge. Di solito, ciò avviene in cambio della rinuncia all'assegno di mantenimento o di una sostanziale riduzione dello stesso.

Che succede dopo aver donato parte di un immobile?

Una volta compiuto l'atto di donazione, si realizza una **comunione** che garantisce a entrambi i titolari di svolgere gli atti di ordinaria amministrazione del bene, anche separatamente, mentre la straordinaria amministrazione richiede il consenso di entrambi.

Le **imposte sulla casa** graveranno su entrambi i comproprietari, ciascuno in base alla propria condizione. Pertanto, se per uno dei due comproprietari si tratta di «prima casa», questi non è tenuto a versare l'Imu.

Si può **sciogliere la comunione** in qualsiasi momento, di comune accordo o su ricorso al giudice da parte del singolo. In tal caso, il tribunale procede prima a verificare se il bene possa essere divisibile in natura e, in caso contrario, accertato che nessuno dei due comproprietari ne chieda l'assegnazione, procede alla vendita all'asta con divisione del ricavato.

Il singolo comproprietario potrebbe anche decidere di **vendere la propria quota di comproprietà** a terzi senza che l'altro titolare possa rivendicare una prelazione. In buona sostanza, chiunque può vendere la propria quota senza dirlo agli altri comproprietari e doverli preferire rispetto ad altri terzi offerenti. Anzi, non

occorre nemmeno comunicarlo e il comproprietario potrebbe scoprire del passaggio a cessione avvenuta.