

# Come avere in eredità un immobile senza rischi

written by Redazione | 22/04/2022



***Con il legato, si può evitare di trasmettere a una persona i debiti del defunto. Ma ci sono sempre dei rischi.***

Molto spesso, chi rinuncia all'eredità lo fa perché teme di dover rispondere dei debiti del defunto. Così, a malincuore, si dice addio anche a quel poco di attivo che spesso residua. Può succedere, ad esempio, che una persona, con un piccolo magazzino o un terreno agricolo, lasci nel contempo decine di migliaia di debiti con il fisco o con i creditori: ragion per cui i suoi eredi potrebbero decidere di abbandonare l'immobile pur di non rischiare le azioni esecutive dei creditori. Ma esiste un modo per **avere in eredità un immobile senza rischi**? In realtà, un sistema c'è.

## Come lasciare in eredità una casa senza i

# debiti

Mediante testamento è possibile prevedere l'attribuzione di immobili (e di altri beni) ben determinati a persone chiaramente individuate.

Ad esempio, nel testamento può essere scritto: «Lascio a mio nipote Mario Rossi, a titolo di legato, il mio monolocale, in via Verdi, Roma».

In questo modo, si istituisce non già un erede ma un **legatario**.

## Chi è il legatario?

Il legatario è colui a cui il testatore lascia uno specifico bene, individuato nel testamento.

Il legatario si distingue pertanto dall'erede: quest'ultimo infatti non riceve un bene individuato, ma una quota percentuale sull'intero patrimonio, quindi su tutti i beni (con esclusione ovviamente dei beni dati in legato).

L'erede insomma non diventa proprietario di una casa, un terreno, un conto corrente, ma acquista una quota su tutti tali beni, quota percentuale che dovrà poi dividere con gli altri coeredi.

Invece, il beneficiario del legato (legatario) acquista, **senza diventare erede**, la proprietà del bene, automaticamente al momento della morte del testatore (e l'eventuale soggetto in possesso del bene deve consegnarlo al legatario).

È possibile rinunciare al legato. Invece non è mai possibile rinunciare a un'eredità una volta accettata.

## Cosa rischia il legatario di un immobile?

Il legatario non risponde di alcun onere gravante su tale bene a meno che il defunto non abbia chiaramente disposto in maniera diversa al momento della costituzione dello stesso.

Dunque, mentre gli eredi rispondono delle obbligazioni lasciate dal defunto, ciascuno in proporzione alla propria quota ricevuta in successione, il legatario invece non è tenuto al pagamento dei debiti ereditari. A norma infatti dell'[articolo](#)

[756 del Codice civile](#): «Il legatario non è tenuto a pagare i debiti ereditari».

## Chi può ricevere un immobile in legato?

Il legatario può essere un erede o anche un terzo, persona fisica o giuridica. Deve essere capace di ricevere per testamento.

Se il legatario, dopo la redazione del testamento, ha acquistato dal testatore, a titolo oneroso o a titolo gratuito, il bene a lui legato, il legato è senza effetto.

## Si può evitare di trasferire i debiti agli eredi?

Agli eredi non si trasferiscono i debiti derivanti da:

- sanzioni amministrative e multe stradali;
- sanzioni fiscali;
- sanzioni penali;
- debiti di gioco;
- obbligazioni alimentari.

Quanto però si è detto sopra, ossia il fatto che il legatario non risponde dei debiti del defunto, potrebbe indurre in errore il lettore, facendogli ritenere che il testatore, nell'intento di non lasciare alcun debito ai suoi eredi, istituisca in testamento solo legatari. Così però non può succedere. Secondo infatti la giurisprudenza, la volontà del testatore di effettuare una divisione dell'eredità tra i vari coeredi indicando i singoli beni spettanti a ciascuno di questi, arrivando così a ripartire l'intero patrimonio, non determina l'istituzione di legatari ma di **eredi**.

Difatti, il testatore può prevedere diversi procedimenti e modalità attraverso i quali assegnare i beni ereditari. Potrebbe limitarsi a indicare genericamente le quote spettanti agli eredi (ad esempio: «Lascio metà del mio patrimonio a mia moglie e l'altra metà ai miei figli»), oppure specificare i beni in capo agli eredi (ad esempio: «Lascio la casa in città a mia moglie e la casa al mare a metà tra i miei due figli; il conto corrente andrà a mia moglie, mentre i titoli di investimento a mia nipote»).

In entrambi i casi, siamo in presenza di eredi e non di legatari. Con la conseguenza che i relativi beneficiari succederanno anche nei debiti del defunto e ne saranno

responsabili, anche se chiamati nel testamento con il nome “legatari”.

## Quando i legatari rispondono dei debiti del defunto?

Esiste comunque un rischio anche per i legatari. A norma dell'[articolo 495 del codice civile](#), se i creditori non sono riusciti a recuperare i soldi dagli eredi, una volta quindi escussi questi ultimi, **possono agire contro i legatari**. Ma a tal fine possono avviare un pignoramento di valore non superiore al bene concesso in legato. Insomma, per il legatario il rischio è minore rispetto a quello di un erede.