
NEWS IMMOBILIARI

QUALI SONO I RISCHI DELLA DONAZIONE? TUTTI I DETTAGLI

Di Enrico Adamo

La donazione è un vero e proprio contratto in cui il donante regala un bene mobile o immobile senza chiedere nulla in cambio.



È un atto che viene spesso richiesto perché ha un costo molto più basso rispetto a una normale vendita sia perché può essere ottimo per sistemare i patrimoni familiari, ma bisogna stare attenti ai rischi.

Per quanto riguarda gli immobili oltre alla proprietà si possono donare una serie di cose tra cui l'usufrutto, l'uso o il diritto d'abitazione.

Le regole per rendere valida la donazione

Perchè una donazione sia valida devono essere rispettati alcuni criteri:

- Ci deve essere la volontà del donante di liberarsi di un proprio bene, senza che sia obbligato e senza esigere qualcosa in cambio.
- Nessuno può obbligare qualcuno ad accettare un regalo.
- Deve essere effettuato un atto pubblico, di fronte a un notaio.
- Come tutti gli atti notori, l'atto deve svolgersi alla presenza di due testimoni.
- Dopo la stipula dell'atto, il notaio è tenuto a provvedere alla trascrizione e alla registrazione del contratto.

Donazione, i rischi

La donazione offre dei vantaggi fiscali, ma può anche riservare sorprese a chi ne beneficia. Vediamo perché:

- Colui che dona il bene potrebbe chiedere la revoca della donazione per ingratitudine del donatario, o in seguito ad atti molto gravi. La revoca può avvenire anche per sopravvenienza di figli o discendenti o per il riconoscimento di un figlio naturale qualora il donante, all'epoca della donazione, non fosse a conoscenza di avere figli o discendenti legittimi.
- Entro 10 anni dalla morte del donante, un eventuale erede può richiedere un'azione di riduzione/restituzione in quanto potrebbe essere lesa la facoltà di ottenere la quota legittima e spettante dall'effettiva successione.

- Entro 20 anni dalla trascrizione della donazione un eventuale erede legittimo può richiedere la restituzione del bene o il saldo della quota corrispondente anche se l'immobile è già stato venduto; il nuovo proprietario quindi, seppur totalmente estraneo alla donazione, si potrebbe ritrovare a dover restituire il bene o a corrispondere ulteriore denaro.

Proprio a causa di queste evenienze, l'eventuale vendita di un immobile oggetto di donazione diventa complicata, perché il potenziale acquirente, per quanto sù detto potrebbe sentirsi scoraggiato all'acquisto.

**Questo contenuto ha scopo informativo e non ha valore prescrittivo. Per un'analisi strutturata su ciascun caso personale si raccomanda la consulenza di professionisti abilitati.*