

COME INTESTARE CASA AI FIGLI: VENDITA, DONAZIONE E USUFRUTTO

LA GUIDA DEFINITIVA PER VENDERE UNA
CASA RICEVUTA IN DONAZIONE IN
SICUREZZA



Vendere o donare?

La modalità scelta per cedere l'immobile a un figlio la maggior parte delle volte è quella della donazione, perché si tratta di una cessione dell'immobile più agile ed economica dal punto di vista fiscale.

Tuttavia, la donazione della casa a un solo figlio non impedisce che l'immobile finisca ugualmente nelle mani degli altri eredi dopo la morte del genitore. Dal punto di vista giuridico, infatti, le donazioni effettuate in vita rientrano a pieno titolo tra i beni della successione ereditaria.

Per questo, alcune volte, si preferisce optare per la soluzione di vendere casa al figlio. Non esiste alcuna legge che vieti una legittima compravendita tra privati che hanno raggiunto la maggiore età, anche se questi sono appunto genitore e figlio.



Possibili contromisure degli altri eredi

Tuttavia, per vendere casa evitando errori è necessario che la vendita nei confronti del figlio sia reale e non tesa a eludere un pignoramento o per sottrarre la quota di legittima agli altri figli.

Questo perché gli altri figli potrebbero ritenere lese le proprie quote di “legittima”, cioè la parte di eredità riservata per legge ad alcune persone (in genere figli, coniugi e genitori) anche se questo va contro la volontà del testatore.

Nel caso in cui la vendita dell'immobile (vera o falsa che sia) risulti finalizzata a sottrarre il bene al pignoramento di un creditore, quest'ultimo può tutelarsi richiedendo un'azione revocatoria entro 5 anni dalla stipula del rogito notarile, a condizione che il venditore non abbia altri beni pignorabili con altrettanta facilità e che l'acquirente sia a conoscenza dell'esistenza del debito.

La simulazione assoluta

Vi è poi un'azione revocatoria che si può intraprendere senza limiti di tempo, come nel caso di una "simulazione assoluta", cioè quando le parti firmano un contratto i cui effetti non hanno valore (ad esempio se non avviene un effettivo trasferimento di denaro tra acquirente e venditore).

La simulazione può anche essere relativa, se viene firmato un atto diverso da quello che si voleva effettivamente sottoscrivere (ad esempio se riporta un prezzo molto più basso rispetto all'effettivo valore del bene).



Vendere casa a un figlio minorenni

Nel caso in cui si voglia intestare casa ai figli minorenni, la donazione è l'unico atto legittimo. La vendita di un immobile a un minorenni, infatti, è vietata, dal momento che il minore non ha capacità d'agire.

Per effettuare una donazione dell'immobile a minorenni è necessario prima presentare un'istanza in tribunale. Il tribunale deciderà (abbastanza velocemente) se tale operazione rientra tra gli interessi del minore e in caso affermativo rilascerà l'autorizzazione.

Quando si intesta casa a un figlio minorenni entrambi i genitori rimangono usufruttuari dell'immobile fino a quando questo non raggiunge la maggiore età. Nel caso di una separazione o di un divorzio il diritto di usufrutto sui beni del figlio, invece, spetterà a uno dei due in base alla decisione del giudice.

Tipi di donazione a un figlio minorenni

La donazione della casa al figlio minorenni può essere di due tipi:

- Donazione diretta: il genitore prima acquista la casa e in seguito fa un ulteriore atto di donazione a beneficio del figlio. In questo caso sarà necessario fare due azioni disgiunte: la prima per la vendita vera e propria e la seconda per la donazione, pagando le relative imposte.
- Donazione indiretta: si tratta della soluzione più semplice, in quanto prevede una sola azione notarile. Il genitore, infatti, paga il venditore ma trasferisce il possesso dell'immobile direttamente al figlio. In questo modo non sarà necessario versare le imposte sulla donazione, ma solo quelle per la compravendita.



Intestare casa ai figli maggiorenni

Se si vuole intestare casa ai figli maggiorenni sarà necessario rivolgersi a un notaio, che si occuperà di tutte le verifiche per completare l'atto di donazione.

Anche se la donazione di un immobile è un atto che prevede la cessione gratuita della proprietà, infatti, bisognerà comunque procurarsi i documenti per vendere casa e procedere con le dovute verifiche.

Tra gli svantaggi di intestare casa a un figlio maggiorenni va annoverata la possibilità che questo possa decidere di mandare via i genitori. Questi ultimi, infatti, sono entrambi usufruttuari legali sui beni dei figli solo fino a quando questi non raggiungono la maggiore età.



Intestare casa ai figli maggiorenni: vantaggi

- Iva al 4% anziché al 10% (se si compra dal costruttore);
- Imposta di registro al 2% anziché al 4% (se si compra da un privato);
- Imposte catastali e ipotecarie fisse;
- Detrazioni fiscali sugli interessi del mutuo;
- Esenzione dal pagamento di Imu e Tasi (se si tratta di una prima casa di residenza).

Per ottenere questi benefici è necessario che il beneficiario sia residente nel medesimo comune dove è ubicato l'immobile e che non sia proprietario di altre case nello stesso comune, acquistate usufruendo degli sgravi del bonus prima casa.

Un altro vantaggio non indifferente è che, in caso di debiti, intestando la seconda casa al figlio maggiorenne, il genitore risulterà possessore di un solo immobile e, per legge, renderà impignorabile anche la prima. Il pignoramento dell'immobile, infatti, non può essere mai effettuato sulla prima casa.

Intestare con usufrutto

Una facile soluzione per evitare che il beneficiario della donazione decida di buttare i genitori fuori di casa è quella di intestare casa ai figli con usufrutto.

Nel caso di donazione con diritto di usufrutto il figlio diventa il nudo proprietario dell'appartamento, che non può essere venduto senza il suo consenso. I genitori usufruttuari possono comunque continuare ad abitare l'immobile o disporne come meglio credono fino alla loro morte.

Anche in questo caso, tuttavia, bisogna stare attenti a non violare la quota di legittima, al coniuge e agli altri figli (se presenti) spetterà comunque una parte di eredità così distribuita:

- Nel caso di coniuge in vita e di un solo figlio entrambi avranno diritto rispettivamente al 33% dei beni, mentre l'ultimo terzo potrà essere destinato in base alla preferenza del testatore;
- Nel caso di più figli, al coniuge spetterà il 25% del patrimonio, un altro 50% deve essere ripartito tra i figli e l'ultimo quarto di patrimonio potrà essere distribuito tra gli altri eredi o destinato a estranei o associazioni.

STAI PENSANDO DI VENDERE E HAI BISOGNO DI UN ULTERIORE SUPPORTO?

Inpoi ti aiuta a controllare la documentazione per vendere casa affiancandoti un professionista dedicato gratuito

Chiama Gabriele al 3270776167
o scrivi una mail a
info@inpoi.it

