

La circolazione degli immobili di provenienza donativa

La donazione diretta



Spesso i genitori desiderano **donare un immobile ai figli**, sia questo già di proprietà ovvero ancora da acquistare.

Se il **genitore è già intestatario dell'immobile** e intende trasferirlo a titolo gratuito al figlio, si configurerà una donazione. L'atto è assoggettato ad **imposta di donazione del 4%** oltre franchigia.



Il diritto successorio italiano

Nell'ipotesi della **donazione diretta dell'immobile**, il figlio qualora decidesse di rivenderlo ne potrebbe avere uno svantaggio immediato. Se all'apertura della successione i legittimari si ritengono **non soddisfatti** possono chiedere la restituzione dei beni attribuiti dal de cuius con la donazione. L'acquirente diventerebbe **proprietario nell'incertezza** di un'azione di restituzione esercitabile dagli eredi del donante.



I rimedi per tutelare l'acquirente

- **polizza assicurativa** stipulata dal venditore a favore dell'acquirente, permette all'acquirente di essere ripagato del valore dell'acquisto in caso di esercizio dell'azione di riduzione da parte di legittimari del donante;
- **fideiussione indemnitatis** prestata dal venditore a favore dell'acquirente, permette una più rapida azione dell'acquirente per vedere risarcito il danno subito

La donazione indiretta



Avviene quando il genitore regala al figlio il denaro necessario per l'acquisto di un immobile. Avviene così una donazione indiretta, cioè mediata dalla **donazione di denaro**

