

NOTAI

Acquisto casa al figlio,
gli errori da evitare.
Donazione indiretta
o pagamento prezzo

a pagina 6

I consigli del notaio

testi a cura del Consiglio Nazionale del Notariato

Acquisto casa al figlio, gli errori da evitare

Due diverse modalità, donazione indiretta o pagamento del prezzo

Alla morte dei genitori se vi sono più figli ciascuno dovrà scomputare dalle spettanze quanto ricevuto in vita dal proprio genitore

In questo momento di crisi economica sempre più spesso accade che i genitori aiutino i propri figli nell'acquisto della loro casa di abitazione, pagando loro una parte del prezzo, talvolta anche tutto.

Che cosa fare in concreto?

E quali conseguenze giuridiche ha il pagamento? Si possono verificare due diverse situazioni. Nella prima i genitori intendono semplicemente prestare il denaro al proprio figlio; nella seconda invece il denaro viene donato.

Differenza evidente

Nel primo caso il figlio sarà tenuto alla restituzione ai propri genitori del denaro ricevuto mentre nel secondo no. Oggi ci occuperemo nei dettagli di questa seconda ipotesi, precisando come in concreto le parti dovranno agire. Vi sono due diverse modalità operative, cui corrispondono diverse conseguenze giuridiche.

Donazione indiretta

Una prima scelta consiste a che i genitori paghino direttamente il prezzo (o una sua parte) al venditore, andando presso la propria banca e chiedendole di emettere un assegno circolare direttamente a nome del venditore. Si realizza così quello che tecnicamente si chiama do-

nazione indiretta. In questa ipotesi sarà opportuno far risultare tutto ciò in atto, per tutta una serie di motivi. Innanzitutto, in questo modo sarà chiaro all'**Agenzia delle Entrate** che il giovane acquirente non è un evasore fiscale ma ha semplicemente ricevuto il denaro dai propri familiari in modo totalmente legittimo e lecito. In secondo luogo, se vi sono più fratelli, sarà a tutti evidente quanto ognuno di essi ha ricevuto, evitando che in futuro di siano controversie tra gli stessi.

Scomputo di quanto ricevuto

Vorrei evidenziare che in questo modo la donazione tra genitori e figli è una donazione indiretta dell'immobile o di parte di esso (qualora venga pagata solo una parte del prezzo) e non del denaro. Cosa significa ciò? significa che alla morte dei genitori se vi sono più figli ognuno dovrà scomputare da quanto gli spetta per successione quanto ha ricevuto in vita dal proprio genitore. Se è stato donato un bene immobile (come appunto accade nell'ipotesi appena descritta) bisogna calcolare una somma pari al valore dell'immobile al momento della morte (e non al momento della donazione).

Donazione di denaro

con atto notarile

L'altra strada percorribile è quella di donare il denaro al proprio figlio, che poi provvederà al pagamento del prezzo. Sottolineo che per donare del denaro non è sufficiente un'operazione bancaria quale un bonifico, ma ci vuole un vero e proprio atto notarile pubblico. In questo modo si conservano i vantaggi della donazione indiretta (prova all'**Agenzia delle Entrate** della somma pagata e chiarezza dei rapporti tra fratelli), ma la donazione avrà ad oggetto il denaro e non il bene. Il che significa, in concreto, che alla morte del genitore si scomputerà la somma di denaro ricevuta, cui vanno sommati gli interessi, e non il valore del bene rivalutato. Ne consegue che la differenza tra le due scelte è notevole, perché il denaro ed il bene immobile si possono rivalutare in modo molto diverso. Ad esempio, fino agli anni 2010/2011 il denaro si rivalutava molto meno dei beni immobili; negli ultimi anni, invece, si è assistito ad un fenomeno opposto, dato che il prezzo dei beni immobili ha subito un calo vertiginoso.

Qual è la scelta migliore?

Non ve n'è una a priori preferibile, perché si tratta di valutare le singole situazioni concrete; valutazione che andrà fatta diretta-

mente con il notaio senza che ciò comporti costi aggiuntivi. Per avere un quadro di cosa è necessario quando si compra casa, su come scegliere il mutuo in base alle proprie esigenze e necessità e raccogliere informazioni chiare sul fronte dei rapporti familiari e patrimoniali è consigliabile scaricare gratuitamente le guide per il cittadino disponibili sul sito del notariato www.notariato.it. La collana di guide è realizzata dal Consiglio Nazionale del Notariato insieme alle principali associazioni dei consumatori Adiconsum, Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori, è stata pensata per fornire una informazione chiara e trasparente a tutela dei cittadini.

(La rubrica a cura del Consiglio Nazionale del Notariato esce il 1° e il 3° sabato del mese)

