

di **FILIPPO CORDELLA - Private Banker & Analista Finanziario**

Nel mondo degli investimenti ci si imbatte spesso in situazioni che ricordano il “*Campo dei Miracoli*” della favola di Pinocchio “*dove se fai una piccola buca e ci metti dentro uno zecchino d’oro, la mattina dopo trovi un bel’albero carico di tanti zecchini d’oro*”.

Ma il Campo dei Miracoli, ovviamente, non esiste e Cordella - con le sue riflessioni, analisi, commenti - ti aiuta a comprendere come funzionano veramente le cose e come custodire al meglio i tuoi “zecchini d’oro”.



Donazioni: come e perché



Collegandomi ai discorsi fatti negli ultimi miei articoli e con riferimento a diverse domande che spesso mi vengono rivolte, parleremo oggi di “DONAZIONI”.

Ed al fine di una maggiore chiarezza procederò per punti.

Cosa si intende per donazione

C'è donazione quando una persona decide liberamente di privarsi di un proprio bene per darlo ad un'altra senza chiedere, né ricevere nulla in cambio.

Sono escluse le liberalità di modico valore: il “modico valore” è da valutare soggettivamente in base alla situazione patrimoniale della persona che la fa: nel senso che quella che per Cordella potrebbe essere una donazione, per Berlusconi - in virtù del suo patrimonio da 6 miliardi di euro – magari no.

La donazione, in pratica, è un'anticipazione della successione: infatti, colui che dona un bene intacca irrimediabilmente il suo patrimonio e, quindi, l'eredità destinata ai propri congiunti quando un domani (... meglio un dopo domani) non ci sarà più.

Da questo ne discende che quando si decide di fare una donazione è indispensabile farlo nella maniera più rispettosa possibile delle quote di legittima al fine di evitare tutta una serie di problematiche con figli, nipoti, parenti ..

Una donazione “fatta male” - che finisca per ledere i diritti degli eredi – farebbe, infatti, sorgere in capo a questi la possibilità di agire legalmente (azione di riduzione) al fine di rendere inefficace la donazione.

E' bene, comunque, ricordare che oggi esistono in commercio polizze assicurative che garantiscono la normale negoziabilità ed il pieno godimento degli immobili ricevuti in donazione anche nel caso in cui questi fossero oggetto di azioni legali di riduzione.

Come va fatta una donazione

La donazione deve essere fatta con atto pubblico, cioè davanti ad un notaio e 2 testimoni.

Se si decidesse di fare a meno del notaio la donazione, dal punto di vista civilistico, sarebbe nulla: si dovrebbe, quindi, considerare come mai avvenuto il trasferimento della proprietà del bene donato (con tutte le conseguenze del caso).

“Donazione diretta” di un immobile

Nel caso in cui, ad esempio, dei genitori proprietari di un immobile volessero procedere a trasferire gratuitamente la titolarità del bene ad un figlio saremmo di fronte ad una donazione diretta.

Sarebbe il classico caso di donazione di immobile che tutti (a prescindere dall'età) faremmo bene a prendere in considerazione di fare al fine di evitare “fra 100 anni” ai nostri congiunti migliaia di euro (o “bitcoin”...) di imposte in più da pagare; questo a causa della futura combinazione della riforma del catasto e della revisione della normativa in tema di successioni.

Allorché i sopracitati genitori volessero mantenere il diritto di continuare ad abitare nell'immobile, si parlerebbe di “donazione con riserva di usufrutto”.



Quanto costa la “donazione diretta” di un immobile

Prima di tutto si deve considerare il costo del notaio che redige l'atto: circa l'1% del valore dell'immobile.

Poi ci sono le imposte di donazione che differiscono a seconda del livello di relazione/parentela esistente tra donante e donatario:

- tra coniugi o tra genitori e figli: 4% sulla parte di valore della casa che supera la franchigia di 1 milione di euro;
- tra fratelli e sorelle: 6% con una franchigia di 100 mila euro;
- tra cugini ed altri parenti entro il IV° grado: 6% senza alcuna franchigia;
- tra soggetti diversi da quelli precedenti: 8% senza franchigia.

Nel caso in questione (di donazione da genitori a figlio) con una franchigia di 1.000.000 € - a meno che non si tratti di una super villa - non dovrebbe esserci alcuna imposta di donazione da pagare.

Resterebbero, comunque, da sostenere:

- l'imposta ipotecaria: 2% del valore catastale (se per il beneficiario l'immobile ricevuto rappresenta la prima casa, l'imposta è fissa e pari a 200 €);

- l'imposta catastale: 1% del valore catastale (anche qui in caso di 1° casa è dovuta un'imposta pari a 200 €);
- l'imposta di registro: 200 €;
- l'imposta di bollo: 230 €

“Donazione indiretta” di immobile

Si parla, invece, di donazione indiretta qualora un genitore - volendo ad esempio aiutare economicamente un figlio nell'acquisto di una casa – decida di bonificare il prezzo direttamente al venditore oppure di versare la somma necessaria all'acquisto sul conto corrente del figlio.

In questo caso la normativa non richiede per la donazione l'atto pubblico ma la presenza del notaio è, comunque, necessaria per formalizzare il trasferimento della proprietà dell'immobile.

Da ciò ne discende un possibile - e magari importante - risparmio di imposte visto che non si pagherebbero le imposte di donazione.

Altre cose da sapere

Ci sarebbero poi diverse altre importanti cose da sapere in tema di donazioni indirette e di “donazioni informali”: ma per oggi mi fermo qui.

E buona donazione a tutti !

Cordella Filippo

Private Banker & Analista Finanziario

Fideuram-Intesa Sanpaolo Private Banking

Ancona, Civitanova, Jesi, Senigallia, Pesaro

Cell: 3200222185

Email: fcordella@fideuram.it

Sito: www.cordellafilippo.it

Se te li fossi persi ...

ADDA VENI' BAFFONE ?? (2A PARTE)

ADDA VENI' BAFFONE ?? (1A PARTE)

MERCATI, IMMOBILI E GEORGE CLOONEY

TESLA: INVESTIMENTO O SCOMMESSA ?

SPERAVO DE MORI' PRIMA ...

E RIMETTI A NOI I NOSTRI DEBITI ...

AL MIO SEGNALE, SCATENATE L'INFERNO !

CHI NON LAVORA, NON FA L'AMORE ...

THE ELEPHANT IN THE ROOM

PERCHE' IL CAVALLO NON BEVE PIU' ?

WALL STREET ED IL GIOCO DELLE 3 CARTE

L'INVESTIMENTO DEL SECOLO

DISCLAIMER

La presente pubblicazione è stata redatta da Filippo Cordella - Private Banker di Fideuram-Intesa Sanpaolo Private Banking, iscritto all'Albo Unico dei Consulenti Finanziari (OCF) con delibera Consob n. 13096 del 24/4/2001, iscritto al Registro IVASS - Sez. "E" come Collaboratore di Fideuram-Intesa Sanpaolo Private Banking.

Le informazioni contenute in questo report sono frutto di notizie e opinioni che possono essere modificate in qualsiasi momento. La presente pubblicazione viene fornita per meri fini di informazione ed illustrazione, a titolo meramente indicativo, non costituendo in alcun modo una proposta di conclusione di contratto o una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di strumenti finanziari. Qualsiasi decisione di investimento che venga presa in relazione all'utilizzo delle presenti informazioni ed analisi è di esclusiva responsabilità dell'investitore ed in ogni caso né Filippo Cordella, né Fideuram-Intesa Sanpaolo Private Banking possono essere ritenuti responsabili di eventuali danni diretti o indiretti dovuti ad un uso improprio delle informazioni fornite o da eventuali inesattezze delle medesime.

Non vuoi piu' ricevere messaggi da questa Newsletter? [Disiscriviti](#)

Problemi di visualizzazione? [Apri questa newsletter con il tuo browser.](#)