

Come donare un bene senza pagare tasse e notaio

Donazione: quando si regala una casa o del denaro è necessario l'atto notarile a meno che si tratti di donazioni di modico valore o di donazioni indirette. Possibile anche l'usucapione.

Anche per **fare una donazione** a un parente o a un amico è necessario andare dal notaio: che si tratti di una somma di denaro, una casa, un'automobile prestigiosa, un piccolo appezzamento di terra o anche un libretto di deposito. Ma attenzione: non sempre vale questa regola. Nel caso di donazioni di "**modico valore**" tutto può avvenire informalmente, con la semplice consegna dell'oggetto regalato. Così, una bicicletta, un cellulare, un computer o un armadio non richiedono l'atto pubblico notarile.

Ci sono poi delle situazioni al confine, come ad esempio l'arredo di una cucina o le spese necessarie per il matrimonio: in questi casi si deve valutare non tanto il valore in sé dell'oggetto o del denaro donato, quanto le condizioni economiche del donante e verificare se, in relazione alle sue possibilità, la spesa è modica o meno. In ogni caso, esistono due modi per **donare un bene senza andare dal notaio** e pagare le relative tasse: la prima è quella di effettuare una cosiddetta **donazione indiretta**, la seconda è invece quella di consentire l'uso del bene al donatario per un po' di tempo e, dopodiché, far dichiarare l'**usucapione**. In questi due modi, si potrà evitare di dover pagare la parcella al professionista e di corrispondere le imposte sulle donazioni. Ma procediamo con ordine e vediamo come funzionano tutti questi sistemi.

Come fare una donazione

Per eseguire una donazione è, di regola, necessario **recarsi da un notaio con due testimoni**. Spesso i testimoni sono dipendenti dello stesso studio notarile, per cui è sempre bene consultarsi prima con il professionista per accertarsi di ciò. La donazione necessita sempre dell'**accettazione del donatario**. Essa è infatti un vero e proprio contratto, benché la prestazione sia a carico di un solo soggetto. Sulla donazione è necessario pagare le **imposte sulla donazione**, ma nel caso di parenti più stretti sono previste delle franchigie (ossia delle soglie sotto le quali non si deve pagare niente). Così nel caso di:

donazioni tra genitori e figli o, in generale tra **ascendenti e discendenti** (nonni e nipoti) non si pagano le imposte sulla donazione se il valore del bene non supera **1 milione di euro**; sopra questa soglia l'imposta è del 4%;

donazioni tra fratelli e sorelle: non si pagano le imposte sulla donazione se il valore del bene non supera **100 mila euro**; sopra questa soglia l'imposta è del 6%;

donazioni tra parenti fino al 4° grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al 3° grado: non c'è alcuna franchigia e l'imposta è sempre del 6%;

donazioni in favore di portatori di **handicap gravi**: non si pagano tasse fino a un valore di 1,5 milioni di euro; oltre questa soglia l'imposta è dell'8%;

in tutti gli altri casi, l'imposta sulla donazione è dell'8% senza franchigia.

Come fare una donazione di modico valore

Molto più facile è fare una donazione «di modico valore». Non è qui necessario né un contratto scritto, né la presenza del notaio, né quella dei testimoni. Non si pagano le tasse in ogni caso. La donazione può avvenire con la consegna materiale del bene. È necessaria l'accettazione del donatario, ma questa può manifestarsi anche con un semplice comportamento tacito, come l'accoglimento del bene. Insomma, basta che l'oggetto passi dalla mano del donante a quella del donatario.

Donazione, quando è di modico valore

È molto importante definire quando sia necessario andare dal notaio (donazioni normali) e quando invece ciò non lo sia (donazioni di modico valore). Questo perché se si sbaglia la forma, la donazione è nulla e può essere impugnata, in qualsiasi momento – anche a distanza di numerosi anni - da chiunque vi sia interessato. Così gli eredi del donante o lo stesso donante (in un attimo di ripensamento) potrebbero “mettere nel nulla” la donazione e chiedere la restituzione di soldi, case, terreni e quant'altro. Il primo caso, quindi, in cui è possibile **donare un bene senza pagare tasse e notaio** è di mantenere il valore del bene regolato entro confini «modici». Come detto in apertura, una donazione si considera **modica** quando il valore del bene donato è, in relazione al patrimonio del donante, di valore irrisorio o comunque irrilevante. Non si deve prendere a riferimento il prezzo del bene in sé, ma il rapporto tra quest'ultimo e le condizioni economiche di chi lo regala. Quindi, in teoria, anche un libretto di duemila euro, per un anziano senza pensione, potrebbe essere una donazione di non modico valore. In verità, la pratica insegna che le donazioni di modico valore possono essere anche quelle di diverse migliaia di euro.

Donazione indiretta

Il secondo caso in cui è possibile **donare un bene senza pagare tasse e notaio** è quello di realizzare una donazione indiretta. Questo schema è largamente usato nella prassi quotidiana anche se in modo inconsapevole. È l'ipotesi in cui il donante, anziché acquistare un bene (ad esempio una casa) e poi donarla al beneficiario, versa il prezzo direttamente al venditore, ordinando a quest'ultimo di intestarlo al donatario. In tale ipotesi si evita il doppio passaggio di proprietà dal notaio (il primo: l'acquisto in capo al donante; il secondo: il trasferimento dal donante al donatario), ma si realizza un unico atto (il trasferimento della proprietà dal venditore al donatario). Quindi, mancando l'atto vero e proprio della donazione (ossia il passaggio del bene dal donante al donatario) non si dovranno neanche pagare le relative imposte sulla donazione, né il compenso al professionista. Attenzione però: affinché la donazione indiretta non sconti l'imposta sulle donazioni è necessario che lo scopo perseguito dal donante (ossia fare un regalo al donatario) sia menzionato nell'atto di compravendita. [Lo ha chiarito la Cassazione](#) qualche mese fa.

Usucapione

Il terzo modo per **donare un bene senza pagare tasse e notaio** è quello di sfruttare il meccanismo dell'**usucapione**. Non si tratta di un sistema fraudolento, né elusivo della legge, in quanto consentito dalla normativa e del tutto lecito. Il tutto avviene o con una causa (nel qual caso il giudice deve comunque valutare l'assistenza delle prove) oppure con una **dichiarazione davanti a**

un mediatore da trascrivere successivamente nei Registri Immobiliari. Anche in questo modo, quindi, il passaggio della proprietà avviene senza bisogno del notaio e senza pagare l'imposta sulle donazioni. Attraverso la **mediazione**, le parti dichiarano congiuntamente che il beneficiario ha posseduto il bene per almeno 20 anni, con ciò realizzandosi appunto il passaggio "di fatto" della titolarità. L'usucapione è proprio questo: un metodo per trasferire la proprietà senza bisogno di contratto o del consenso del precedente proprietario: basta dimostrare un possesso continuato e indisturbato del bene per almeno un ventennio e che tale possesso sia avvenuto esercitando gli stessi poteri che spettano di norma al proprietario.

La **giurisprudenza** ha ritenuto possibile il trasferimento della proprietà per usucapione attraverso la mediazione, senza dover ricorrere necessariamente al giudice e pagare le tasse del giudizio (cosiddetto contributo unificato).