Posso vendere la casa comprata con soldi donati ?

08/07/2024

Le donazioni possono essere oggetto di contestazione, alla morte del donante, ed entro massimo 10 anni da tale momento, se risulta che quest'ultimo ha leso le quote di legittima del coniuge o dei figli. Ipotizzando il caso di un padre che, in vita, abbia intestato la propria unica casa ad un figlio e, alla morte, non abbia lasciato null'altro alla moglie, questa potrebbe contestare la donazione fatta al figlio e chiedere la metà del valore del bene.

Se poi non sono passati 20 anni dalla donazione, e se mai il donatario (nel nostro caso, il figlio) dovesse nel frattempo aver ceduto l'immobile a un'altra persona, l'erede legittimario leso nei propri diritti (nel nostro esempio, la moglie) potrebbe anche riprendersi la casa dal nuovo titolare del bene, indipendentemente dal fatto che questi fosse in buona fede e del tutto estraneo alle questioni familiari del venditore.

Tale possibilità di impugnare la donazione e, addirittura, revocare anche la successiva vendita del bene rende piuttosto refrattarie le banche a finanziare l'acquisto di un immobile proveniente da donazione. Tant'è che, una recente giurisprudenza, ha sancito la responsabilità del venditore che ometta di

comunicare all’acquirente che l’immobile gli è provenuto da donazione, esponendo quest’ultimo alla potenziale azione restitutoria da parte degli eredi legittimari.

Ora, entriamo nel vivo del problema sollevato dal lettore. Immaginiamo che il padre, anziché intestare al figlio la propria casa, così donandogliela, gli doni invece una somma sufficiente a coprire il prezzo per l’acquisto di una nuova abitazione. Questo schema si definisce **donazione indiretta.**

La cosiddetta «donazione indiretta» si verifica quando il donante dona al donatario non già un bene ma i soldi necessari a comprare il suddetto bene. Il che può avvenire o bonificando l’importo sul conto del donatario oppure direttamente in capo al venditore.

Sul punto, la giurisprudenza della Cassazione è stata abbastanza chiara: le eventuali azioni di riduzione o di restituzione avanzate dagli eredi legittimari nei confronti del beneficiario della donazione non possono mai coinvolgere i successivi acquirenti dell’immobile oggetto di donazione indiretta. Questo significa, nella pratica, che chi acquista una casa da un soggetto che l’ha pagata con i soldi ricevuti in donazione, non subirà mai alcuna azione da parte degli eredi legittimari lesi nei propri diritti. In altri termini, la vendita è al sicuro e priva di qualsiasi possibile revoca.

Ciò significa che quando i beni oggetto di donazione indiretta vengono venduti, l’acquirente non potrà mai essere coinvolto in una richiesta avanzata dagli eredi legittimari del donante, i quali potranno tutt’al più rivolgersi esclusivamente contro chi aveva beneficiato in ordine della donazione indiretta (ossia, nel nostro esempio, il figlio che poi ha venduto la casa comprata coi soldi dei genitori). E ciò a differenza di quanto accade per le donazioni dirette dove invece i terzi acquirenti possono subire l’azione restitutoria degli eredi legittimari.

Questo porterà la banca a concedere più facilmente un mutuo con iscrizione di ipoteca sul bene immobile oggetto di donazione indiretta.