Donazioni indirette, la Cassazione mette in dubbio i trasferimenti immobiliari!

Autore : Studio Legale Magri Matteo

Categoria : In Pratica

Tagged as : cessioni immobiliari, donazioni indiretteimmobili

Data : 17 Marzo 2022

Corsi e ricorsi storici si direbbe... proprio così, perché parlando di donazioni indirette si è assistito negli ultimi anni ad un andamento decisamente ondivago da parte della giurisprudenza (oltre che dell'Agenzia delle Entrate), con interpretazioni spesso sindacabili, per non dire bizzarre.
Sulla questione è tornata ancora recentemente anche la Cassazione, con la sentenza n. 4523 dell11 febbraio 2022, che in certa misura ha modificato nuovamente il proprio orientamento, creando non pochi pensieri per quanto riguarda i trasferimenti di immobili.

Donazione indiretta, simulazione e opposizione alla donazione
Piccolo recap per comprendere i termini della questione: sono donazioni indirette quegli atti, che seppur diversi dalle donazioni tipiche, producono (indirettamente) effetti economici equivalenti a quelli prodotti dal contratto di donazione. Classico esempio di donazione indiretta è la compravendita di un immobile con il pagamento del prezzo da parte di un terzo (ad es., l'immobile viene acquistato da un figlio, ma pagato dal proprio genitore).

In tema di donazioni indirette e trasferimenti immobiliari, sempre la Cassazione aveva in precedenza stabilito che limmobile oggetto di donazione indiretta, se venduto dal donatario, non poteva essere chiesto in restituzione dal legittimario (ndr: ossia quel soggetto che per legge non può essere escluso dalla successione) del donante che abbia patito la violazione della propria quota di legittima (Cass., n. 11496/2010).

Giusto per inquadrare il problema, di natura prettamente tecnica, ma con effetti pratici decisamente importanti, il tema della questione è quello degli strumenti che ha disposizione il legittimario per tutelarsi contro gli atti di liberalità, tipici e non (...appunto donazioni indirette), che siano stati disposti dal de cuius durante la propria vita. Da un altro punto di vista, però, la stessa questione riguarda la sicurezza (o insicurezza) dei trasferimenti immobiliari.

La recente sentenza della Cassazione interviene proprio su questa tematica, modificando però al contrario la propria precedente posizione.
In sostanza, la Suprema Corte afferma ora che, anche durante la vita del donante, è possibile esperire

l'azione di simulazione nei confronti di una compravendita che simuli una donazione indiretta, e questo al fine di poter effettuare l'atto di opposizione alla donazione (articolo 563, comma 4, del Codice civile).

In particolare, poi, l'atto di opposizione alla donazione (che non puo' essere effettuato dopo vent'anni dalla donazione stessa) ha la funzione pratica di impedire il decorso del termine ventennale (decorrente dalla data della donazione) passato il quale l'immobile può ritenersi del tutto libero da eventuali azioni. Il riferimento, in particolare, è all'azione di restituzione che un legittimario potrebbe proporre per rivendicare la propria quota di legittima e che colpirebbe quindi l'immobile donato.

Quindi, in buona sostanza, ammettere l'azione di simulazione contro una donazione indiretta e la conseguente possibilità di esercitare l'opposizione alla donazione, se, dal punto di vista del legittimario (che sostiene di essere stato) leso nei propri diritti costituisce uno strumento di tutela estremamente efficace, dal punto di vista dei trasferimenti immobiliari, quanto sostenuto dalla Cassazione pone un freno alla libera circolazione degli immobili stessi.

Se pensiamo, ad esempio, alla finanziabilità dell'acquisto di un immobile avente provenienza donativa, ora anche indiretta, non è infatti difficile ipotizzare le difficoltà degli istituti di credito ad essere coinvolti in operazioni di questo tipo, e ciò ovviamente per il timore di vedere travolte le proprie garanzie ipotecarie a seguito dell'utilizzo degli strumenti di cui sopra.