

**Gentili Clienti**  
Loro sedi

Desio, lì 19 gennaio 2026

Informativa n. 8

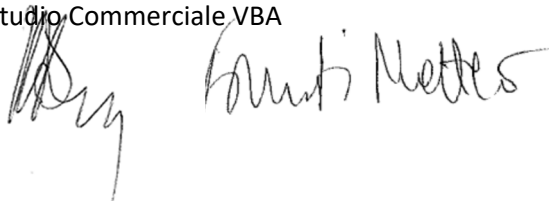
**OGGETTO:      Novità in materia di donazioni immobiliari e di imposta sulle donazioni e successioni**

Egregi Signori,

Desideriamo sottoporre alla Vostra attenzione alcune novità di recente introduzione atte a modificare in modo rilevante gli aspetti relativi alla gestione e pianificazione successoria, particolarmente interessante in caso di presenza di consistenti patrimoni di famigliari.

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti e, con l'occasione, porgiamo distinti saluti.

Studio Commerciale VBA



\*\*\*

## **Donazioni immobiliari**

La più recente novità, dal punto di vista cronologico, è entrata in vigore il 18 dicembre u.s. ed è stata introdotta dall'art. 44 della Legge di Semplificazione 2025 (L. 182/2025), che ha apportato modifiche sostanziali alla disciplina della c.d. azione di riduzione e reintegrazione delle donazioni e tutela dei legittimari.

Lo scopo dell'intervento legislativo è di risolvere le criticità connesse alla circolazione dei beni immobili oggetto di donazione, superando il previgente sistema di tutela reale che, permettendo il recupero del bene presso terzi acquirenti, limitava a tutti gli effetti la commerciabilità degli immobili donati e l'accesso al credito bancario.

Più in particolare, con la novella è stata rivisitata la materia della tutela dei legittimari lesi o pretermessi, i quali possono tuttora agire contro i donatari che hanno ricevuto liberalità in vita dal defunto, tuttavia non possono più esercitare l'azione di restituzione nei confronti dei terzi che abbiano, nel frattempo, acquistato i beni donati, nel caso in cui i donatari non siano in grado di soddisfare i legittimari stessi.

La norma precedentemente in vigore rendeva di fatto non commerciabili i beni immobili ricevuti per donazione per un periodo di tempo estremamente lungo, ovvero 20 anni a partire dalla donazione o 10 anni a partire dalla morte del donante, a causa del rischio che il terzo acquirente potesse essere chiamato a restituire il bene immobile acquistato o l'equivalente in denaro.

A seguito della modifica apportata all'art. 563 c.c., il rischio di restituzione dell'immobile acquistato o dell'equivalente in denaro:

- viene meno, per il terzo acquirente, in caso di acquisto a titolo oneroso;
- permane, per il terzo acquirente, solo in caso di acquisizione a titolo gratuito (ad esempio, per ulteriore donazione).

Le nuove norme si applicano alle donazioni e successioni aperte dopo il 18/12/2025. Per quelle precedenti, si applicano le vecchie regole se l'azione di riduzione è stata trascritta entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge (quindi entro giugno 2026).

Parallelamente alla modifica descritta, sono state rimodulate anche le norme relative all'efficacia dei pesi ed ipoteche in caso di esperimento di azioni di riduzione e reintegrazione.

### **Imposta sulle donazioni**

La novità sopra descritta diventa ancor più interessante se letta insieme alle modifiche introdotte, in materia fiscale, dal D. Lgs. 139 del 2024, che ha di fatto eliminato il cosiddetto coacervo, cioè la regola secondo la quale il valore delle donazioni ricevute in vita deve sommarsi al valore dei beni ricevuti per successione per il calcolo della franchigia (per franchigia si intende il valore del patrimonio non tassabile ai fini delle imposte sulle donazioni e di successione).

A seguito della modifica intervenuta non si sommano più tra loro i valori dei beni ricevuti per donazione ed il valore dei beni ricevuti per successione, con il risultato che le franchigie si raddoppiano.

Attualmente, nel caso di parenti in linea retta (genitori – figli, ma anche nonni - nipoti) si applica una franchigia di Euro 1 milione per le donazioni fatte in vita oltre ad un'ulteriore franchigia di Euro 1 milione per i beni caduti in successione.

Pertanto, senza modificare le aliquote delle imposte, modificando il calcolo della base imponibile e slegando tra loro le due franchigie già previste, è possibile raddoppiare la soglia di esenzione da imposte.

### **Conclusioni**

La combinazione delle descritte novità in materia civilistica e fiscale apre la strada a nuove ed interessanti opzioni per le famiglie con un consistente patrimonio immobiliare, per i genitori che vogliono trasferire partecipazioni societarie o abitazioni ai propri eredi.

La moltiplicazione delle franchigie consente a chi possiede immobili o patrimoni rilevanti di disporre di uno strumento molto più conveniente per trasferirli.