



# Usufrutto: si può donare?

Diritto e Fisco

| Articoli

14 Luglio 2021

| Autore: Paolo Remer



Richiedi una consulenza ai nostri professionisti

***La cessione gratuita del diritto di utilizzare l'immobile è consentita, salvo divieto del proprietario, e offre diversi vantaggi.***

Quasi tutti sanno che si può donare la nuda proprietà di un immobile riservandosi l'usufrutto: il caso classico è quello del genitore che vuole regalare un appartamento al figlio, ma, temendo brutte sorprese, preferisce mantenere il diritto di abitarci finché campa, o di affittarlo, incassando i canoni.

L'usufruttuario ha il diritto di utilizzare l'immobile come meglio crede; è tenuto solo a non modificare la sua destinazione economica (ad esempio, non potrà trasformare la casa in un negozio). Tra queste ampie possibilità è prevista anche quella di cedere gratuitamente il bene ad altri? Insomma, **l'usufrutto si può donare** oppure è vietato farlo? O è consentito ma bisogna chiedere prima il consenso al proprietario?

La domanda ha una notevole importanza pratica. Pensa ad un uomo anziano e solo che aveva attribuito la nuda proprietà della sua casa ai figli, ma conservando per sé l'usufrutto. Ora, le sue condizioni di salute richiedono il ricovero in una casa di riposo, che verosimilmente si protrarrà fino alla morte. L'uomo vorrebbe dare gratuitamente quell'appartamento ad una sua vecchia amica, per consentirle di abitarci, almeno fino a quando lui morirà. Ma se l'usufrutto è cedibile e la donna è giovane, il diritto ceduto si protrae fino alla morte di lei oppure no? Anche questa è una domanda interessante, alla quale risponderemo.



Molto probabilmente, i figli non sarebbero d'accordo con questa decisione del loro genitore, eppure la legge è dalla sua parte: infatti, come vedrai tra poco, **l'usufrutto si può donare**. Al di là dei motivi affettivi, c'è anche l'aspetto economico e in particolare la convenienza fiscale. Donare un usufrutto costa molto meno, in termini di imposte, che trasferire la piena proprietà del bene. È un dato oggettivo, che neppure l'Agenzia delle Entrate potrebbe rettificare: più è alta l'età dell'usufruttuario, meno vale l'usufrutto, perché la sua speranza di vita si riduce col passare degli anni.

Inoltre, i beneficiari di un usufrutto non possono trasferire questo diritto ai loro eredi. Perciò, i nudi proprietari possono stare tranquilli: gli basterà aspettare la morte degli usufruttuari. Allora, il diritto di proprietà si espanderà automaticamente ed essi diventeranno pieni titolari dell'immobile, senza più alcun limite e vincolo. Infine, **donare l'usufrutto** fa risparmiare anche sull'Imu: se l'usufruttuario utilizza quell'immobile come sua abitazione principale, non dovrà pagare l'imposta (lo abbiamo spiegato nell'articolo "Chi paga l'Imu in caso di usufrutto?").

### **Cos'è l'usufrutto?**

L'**usufrutto** è il diritto di godere di un bene traendone ogni utilità ma senza modificarne la destinazione economica [1]. Perciò, l'usufruttuario può utilizzare liberamente il bene immobile, ad esempio abitandolo con la sua famiglia o affittandolo, ma non potrà demolirlo o trasformarlo in un negozio. Egli ha l'obbligo di conservare il bene, mantenendolo in buono stato [2].

Ricorda che l'usufrutto ha sempre una **durata** limitata: essa va stabilita in partenza, al momento della costituzione del diritto (ad esempio, 30 anni: l'usufrutto in favore di società, enti o associazioni non deve superare questo termine) e non può mai eccedere la vita dell'usufruttuario [3]. Non è possibile, quindi, stabilire un **usufrutto perpetuo**, altrimenti il diritto di proprietà subirebbe una compressione troppo lunga, e c'è anche il divieto di **usufrutto successivo**, cioè a catena [4].

Quando l'**usufrutto si estingue**, per scadenza o per morte del suo titolare, il nudo proprietario otterrà la proprietà piena del bene. Gli **eredi** dell'usufruttuario non possono vantare alcun diritto: un'eventuale clausola che prevede la continuazione dell'usufrutto in loro favore è radicalmente nulla, perché **l'usufrutto non si può lasciare in eredità** e, dunque, non entra in successione (leggi "Morte usufruttuario: che succede?").

### **Si può vendere o donare un usufrutto?**

L'usufruttuario ha il potere di **cedere titolo gratuito** o anche oneroso (cioè dietro pagamento di un corrispettivo), il suo diritto, se il titolo che glielo ha attribuito (di solito è un contratto, ma potrebbe essere anche un testamento) non lo vieta espressamente [3]. Quindi, se nell'atto di costituzione dell'usufrutto non compare un **divieto** apposto dal nudo proprietario, **si può donare l'usufrutto**, ma il diritto verrà trasferito sempre con le sue caratteristiche originarie, compresa la durata, che come abbiamo visto deve essere sempre predeterminata e non può mai oltrepassare la vita del primo usufruttuario.

Nonno Antonio ha ceduto la nuda proprietà di un suo appartamento ad un figlio, riservando per sé l'usufrutto vita natural durante. Un giorno decide di donare l'usufrutto alla sua badante, molto più giovane di lui. La durata dell'usufrutto ceduto rimane commisurata alla vita di Antonio, non a quella della badante. Quando Antonio morirà, l'usufrutto si estinguerà.

Nota che l'anziano non ha lasciato in eredità il suo usufrutto alla badante (come abbiamo visto, questo non sarebbe stato valido), ma glielo ha donato, così trasmettendogli il suo diritto mentre era ancora in vita e con validità fino alla sua morte: infatti, la **durata dell'usufrutto** rimane commisurata alla vita dell'originario cedente. Poi, al momento della sua morte, la badante dovrà restituire l'immobile al proprietario.

Se, invece, l'usufruttuario aveva stipulato un **contratto di locazione** e muore prima della



scadenza, il contratto di affitto prosegue con l'erede dell'usufruttuario, per una durata massima di cinque anni.

#### **Come si dona un usufrutto?**

Per **donare un usufrutto** devi andare da un **notaio**, che redigerà l'atto pubblico di trasferimento del diritto reale e lo trascriverà nei pubblici registri immobiliari. Non è sufficiente una semplice scrittura privata. Inoltre, affinché la donazione dell'usufrutto (o la vendita) sia valida, occorre **notificare la cessione** al nudo proprietario **[5]**, altrimenti il donante sarà responsabile degli eventi sfavorevoli che potrebbero verificarsi dopo la cessione. Facciamo un esempio.

Marco ha donato l'usufrutto di un immobile a sua sorella Anna, che però lo trascura. L'appartamento va in degrado per mancanza di manutenzione. Marco dovrà rispondere, insieme ad Anna, verso il nudo proprietario delle spese occorrenti per il ripristino, perché non gli aveva comunicato la cessione. Se lo avesse fatto, Anna sarebbe stata l'esclusiva responsabile dei danni.

#### **Si può donare l'usufrutto sulla prima casa?**

Anche l'usufrutto costituito sull'abitazione principale, cioè quella che costituisce residenza e dimora abituale, può essere donato. Una recente sentenza tributaria **[6]** ha stabilito che la **cessione dell'usufrutto sulla prima casa** non fa perdere neppure le agevolazioni fiscali, perché non si verifica un trasferimento del diritto di proprietà, ma solo una sua momentanea compressione. Per ulteriori informazioni leggi l'articolo "Si può cedere l'usufrutto sulla prima casa?".

note

**[1]** Art. 981 Cod. civ.

**[2]** Art. 980, co.1, Cod. civ.

**[3]** Art. 979 Cod. civ.

**[4]** Art. 698 Cod. civ.

**[5]** Art. 980, co.2, Cod. civ.

**[6]** Ctr Lazio, sent. n. 2571/21.

