



Donazione della nuda proprietà con riserva dell'usufrutto, quando si fa e quali sono i vantaggi

Pixabay

La **donazione della nuda proprietà con riserva dell'usufrutto** è un'operazione oggi piuttosto diffusa cui conseguono alcuni significativi vantaggi. Con l'aiuto del consigliere nazionale del **Notariato, Giulio Biino**, *idealista/news* ha cercato di capire meglio di cosa si tratta e perché sia più praticata rispetto alla **donazione dell'usufrutto di un immobile**. Ecco quanto spiegato.

E' possibile donare la nuda proprietà con riserva dell'usufrutto?

“La donazione o la vendita della nuda proprietà con riserva dell'usufrutto è un'operazione estremamente interessante che si presta a diverse considerazioni, sia dal punto di vista giuridico che dal punto di vista fiscale.

Donare la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto è un'operazione praticata soprattutto nel momento della sistemazione e pianificazione della propria successione. Chi, arrivato in età ragionevolmente avanzata, vuole cominciare in vita a sistemare il proprio patrimonio pianificando la successione, anziché fare un testamento, può cominciare a donare la piena proprietà di alcuni immobili oppure a donarne la nuda proprietà riservandosene l'usufrutto”.

Quali sono i vantaggi?

“Donare la nuda proprietà innanzitutto ha un impatto fiscale ridotto rispetto al donare la piena proprietà, perché si dona un diritto reale minore. Quindi, il valore di quello che viene donato è ridotto dal valore dell'usufrutto, che invece si riserva il donante.

Il valore dell'usufrutto deriva da una tabella che viene periodicamente aggiornata in funzione del cambiamento e della crescita dell'aspettativa di vita, ma è comunque legato all'età dell'usufruttuario. L'usufrutto vale tanto di meno quanto più l'usufruttuario è anziano, presupponendo che abbia un'aspettativa di vita ridotta.

Ma qual è il vantaggio? Il vantaggio sta nel fatto che donando la nuda proprietà si realizza il passaggio del bene all'atto della donazione e in seguito alla morte dell'usufruttuario l'usufrutto si riunisce in capo al nudo proprietario senza più alcun costo fiscale. Si deve procedere semplicemente con una pratica catastale dal costo di poche centinaia di euro che allinea il catasto alla situazione di fatto, ma non vi sono più costi fiscali”.

Cosa significa esattamente donare la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto?

“Significa spogliarsi della proprietà, ma mantenere tutti i vantaggi che derivano innanzitutto dal poter godere degli eventuali frutti che l'immobile produce oppure poterlo continuare semplicemente ad abitare e quindi non perdere la possibilità di utilizzare il bene di cui si è donata la nuda proprietà. Il tutto senza gravare il donatario, cioè chi riceve la nuda proprietà, di alcun costo, perché tutte le spese e anche i gravami fiscali rimangono in capo all'usufruttuario.

Le spese di manutenzione ordinaria, le spese della detenzione dell'immobile, come Imu e Tari, sono tutte in capo all'usufruttuario. Le sole spese che formalmente gravano sul nudo proprietario sono quelle di manutenzione straordinaria.

E' evidente che in questo modo è possibile, con un costo certo e soprattutto senza



perdere la possibilità di godere dei frutti che l'immobile può produrre, pianificare la propria successione fin da molto prima della morte o comunque senza dover passare necessariamente attraverso un testamento”.

Oltre alla donazione, è possibile la vendita della nuda proprietà con riserva dell'usufrutto?

“Sì. Un'altra possibilità, ultimamente abbastanza praticata, è la vendita della nuda proprietà con riserva dell'usufrutto. Si tratta di una soluzione spesso scelta da chi è arrivato in età avanzata e ha necessità di procurarsi una certa liquidità senza però perdere la possibilità di godere dell'immobile.

Si tratta di un'operazione che è possibile praticare trovando un investitore interessato ad acquisire una nuda proprietà pagando un prezzo ridotto, perché il prezzo viene decurtato del valore dell'usufrutto. Il nudo proprietario, al momento del decesso dell'usufruttuario, si troverà ad essere pieno proprietario senza avere più alcun costo aggiuntivo.

Tale operazione può consentire al proprietario di realizzare la liquidità di cui necessita e all'acquirente di 'scommettere' sulla vita dell'usufruttuario in modo tale da trovarsi poi un bene in piena proprietà magari a distanza di pochi anni, soprattutto se al momento dell'operazione l'usufruttuario è già ragionevolmente anziano”.

E' invece possibile fare la donazione dell'usufrutto di un immobile?

“Sì, è possibile anche donare l'usufrutto, mantenendo la nuda proprietà. Sicuramente è un'operazione molto meno praticata, anche perché non produce i risultati di cui si è parlato.

E' innanzitutto difficile che l'usufrutto venga donato o alienato a un soggetto più giovane, anche perché, come già detto, si tratta di un'operazione che ha un costo superiore, in quanto più l'usufruttuario è giovane più l'usufrutto vale, e quindi si avvicina al valore o al costo della piena proprietà, in secondo luogo perché non si realizza la pianificazione ereditaria in quanto la nuda proprietà, che si è mantenuta, cadrà comunque in successione.

L'operazione che oggi ha acquisito una certa popolarità è proprio quella inversa, cioè donare o vendere la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto. Questa, per pianificare la successione o per procurarsi una liquidità immediata, è una pratica attualmente piuttosto diffusa. A mio avviso, tra l'altro, da un punto di vista della pianificazione successoria è un'operazione che può rivelarsi molto utile, in quanto comporta un risparmio di costi permettendo inoltre la suddivisione del patrimonio secondo i propri desideri sin da subito”.

