

Vendita beni donati: cosa cambia con il ddl semplificazioni

SINTESI OPERATIVA

Il Senato ha dato il via libera con 86 voti favorevoli al disegno di legge sulle semplificazioni (atto n. 1184), che rivoluziona le regole sulla circolazione degli immobili provenienti da donazione. La questione principale che viene risolta riguarda la tutela dei terzi acquirenti e la semplificazione di un mercato finora bloccato da incertezze giuridiche. Il testo ora passa all'esame della Camera. L'analisi fornisce un inquadramento sistematico delle disposizioni applicabili, evidenziando le cautele metodologiche e i controlli necessari.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il Senato ha dato il via libera con 86 voti favorevoli al disegno di legge sulle semplificazioni (atto n. 1184), che rivoluziona le regole sulla circolazione degli immobili provenienti da donazione. La questione principale che viene risolta riguarda la tutela dei terzi acquirenti e la semplificazione di un mercato finora bloccato da incertezze giuridiche. Il testo ora passa all'esame della Camera.<



COSA SAPERE IN UN MINUTO

- ◆ **Norma di riferimento:** DDL semplificazioni n. 1184, art. 15 – modifica art. 563 c.c.
- ◆ **Ratio della riforma:** La riduzione della donazione non pregiudica più i terzi acquirenti a titolo oneroso. Solo il donatario è tenuto a compensare in denaro i legittimari lesi nella loro quota di riserva.
- ◆ **Ambito applicativo:** La nuova disciplina si applica esclusivamente alle successioni aperte dopo l'entrata in vigore del provvedimento. Per le successioni anteriori permane il regime previgente con possibilità di azione restitutoria.
- ◆ **Regime transitorio:** Periodo di 6 mesi dall'entrata in vigore per notificare e trascrivere atto stragiudiziale di opposizione alla donazione o domanda di riduzione.
- ◆ **Effetti pratici:** Eliminazione del blocco del mercato immobiliare per beni donati. Il terzo acquirente non rischia più la restituzione dell'immobile, ma il donatario mantiene l'obbligo di compensazione pecuniaria verso i legittimari.
- ◆ **Profili fiscali correlati:** Riduzione delle sanzioni a un terzo in caso di rinuncia all'impugnazione con pagamento integrale delle somme dovute.

LA MODIFICA DELL'ARTICOLO 563 DEL CODICE CIVILE

Secondo quanto previsto dall'art. 15 del ddl, viene completamente riformulato l'articolo 563 c.c., introducendo una disposizione che mette al riparo gli acquirenti di beni donati. **La riduzione della donazione non pregiudica più i terzi ai quali il donatario ha alienato gli immobili donati**, fermo restando l'obbligo del donatario stesso di compensare in denaro i legittimari. Si tratta di un cambio di prospettiva significativo rispetto alla disciplina previgente, che consentiva ai legittimari lesi di agire in restituzione anche nei confronti degli aventi causa dal donatario.

Nella prassi professionale si osservava frequentemente come questa situazione generasse un blocco sostanziale del mercato immobiliare per i beni donati. Molti istituti di credito rifiutavano di concedere mutui, e gli acquirenti più prudenti

si astenevano dall'acquisto temendo future azioni giudiziarie.

COME FUNZIONA IL NUOVO SISTEMA DI COMPENSAZIONE

Il meccanismo introdotto prevede che solo il donatario – vale a dire chi ha ricevuto il bene in donazione – sia tenuto a compensare in denaro gli eredi legittimari nei limiti necessari per integrare la quota a essi riservata. Qualora il donatario risulti insolvente, in tutto o in parte, la norma stabilisce che l'avente causa a titolo gratuito è tenuto a compensare i legittimari nei limiti del vantaggio da lui conseguito.

Le stesse disposizioni si applicano anche in caso di alienazione di beni mobili, salvo quanto previsto dal numero 1 del primo comma dell'articolo 2690 c.c. Si consideri, ad esempio, il caso di Marco che ha ricevuto in donazione un appartamento dal padre nel 2018. Marco vende l'immobile a Laura nel 2023 per 300.000 euro. Alla morte del padre nel 2025, emerge che la donazione ha leso la legittima della sorella di Marco, Sara, per 50.000 euro. Con la nuova disciplina, Sara potrà richiedere solo un indennizzo in denaro a Marco, mentre Laura conserva la proprietà dell'appartamento senza rischi di restituzione.

REGOLE TRANSITORIE PER LE SUCCESSIONI GIÀ APERTE

Le nuove norme si applicano esclusivamente alle successioni aperte dopo l'entrata in vigore del provvedimento. Per le successioni aperte anteriormente, continuano ad applicarsi le disposizioni nel testo previgente. Tuttavia, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del ddl, può essere proposta azione di restituzione degli immobili anche nei confronti degli aventi causa dai donatari se è già stata notificata e trascritta domanda di riduzione, oppure se quest'ultima è notificata e trascritta entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della legge.

In alternativa, i legittimari possono notificare e trascrivere entro i medesimi 6 mesi, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Questo periodo transitorio rappresenta una finestra temporale delicata per i professionisti del settore, che devono valutare attentamente le posizioni dei propri clienti.

IMPATTO SULLA VENDITA BENI DONATI E SICUREZZA GIURIDICA

L'intervento legislativo mira a rimuovere uno dei principali ostacoli alla circolazione di immobili provenienti da donazione. Nella esperienza applicativa, la difficoltà di vendere un bene donato costringeva spesso i beneficiari a rinunciare a opportunità di mercato vantaggiose, o a ricorrere a polizze assicurative onerose per garantire l'acquirente.

Occorre notare che la riforma non elimina del tutto i rischi per chi ha ricevuto una donazione. Il donatario rimane infatti esposto all'azione di riduzione e al conseguente obbligo di compensare in denaro i legittimari lesi. È opportuno che chi ha ricevuto beni in donazione valuti la propria situazione patrimoniale complessiva, anche in vista di future richieste di compensazione.

MODIFICHE COLLATERALI IN MATERIA SUCCESSORIA

Il ddl semplificazioni introduce anche altre modifiche al codice civile. L'articolo 12 del provvedimento riduce da 2 anni a 1 anno il termine per la domanda giudiziale di dichiarazione di morte presunta, ai sensi dell'art. 58 c.c. Si tratta di una semplificazione che accelera i tempi per la definizione dello stato civile di persone scomparse.

Sul fronte della pubblica amministrazione, viene rivista la disciplina in materia di cremazione, con un nuovo regime che attribuisce ai comuni maggiore autonomia nella gestione dei crematori. Le modifiche introducono anche la possibilità di liberarsi dalla dichiarazione di volontà di cremazione con modalità semplificate, riducendo così gli adempimenti burocratici a carico dei familiari.

ASPETTI FISCALI DELLA RIDUZIONE DELLE DONAZIONI

Il ddl prevede anche una razionalizzazione del regime sanzionatorio in materia di imposta di registro e imposta sulle successioni e donazioni. Secondo l'art. 10 del provvedimento, in caso di rinuncia all'impugnazione dell'atto di accertamento o liquidazione, il contribuente può beneficiare della riduzione delle sanzioni a un terzo, a condizione di provvedere al pagamento integrale delle somme dovute entro i termini previsti per la proposizione del ricorso.



Tale misura incentiva la definizione anticipata delle controversie, con benefici sia per l'Erario che per il contribuente. Come spesso accade in questi casi, la scelta tra l'impugnazione e la definizione mediante ravvedimento operoso richiede una valutazione attenta dei costi e dei benefici, tenendo conto anche dei tempi processuali medi.

■ IMPLICAZIONI PER NOTAI, AVVOCATI E COMMERCIALISTI

I professionisti del settore dovranno aggiornare le proprie procedure operative alla luce delle nuove disposizioni. Nella pratica professionale si osserva già la necessità di informare adeguatamente i clienti sulle nuove opportunità, ma anche sui limiti della riforma. Un notaio che riceve un incarico per la vendita di un immobile donato dovrà verificare attentamente la data di apertura della successione del donante, per comprendere se applicare la disciplina previgente o quella nuova.

Gli avvocati che assistono legittimari lesi dovranno valutare se procedere con l'azione di riduzione entro il periodo transitorio di 6 mesi, oppure attendere l'entrata in vigore della nuova disciplina. I commercialisti, dal canto loro, dovranno considerare gli aspetti fiscali delle compensazioni in denaro, che potrebbero generare redditi imponibili in capo ai beneficiari.

■ PROSPETTIVE APPLICATIVE E QUESTIONI APERTE

Nonostante la chiarezza dell'impianto normativo, restano alcuni profili da definire in via interpretativa. Ad esempio, non è del tutto chiaro come si debba calcolare l'ammontare della compensazione dovuta dal donatario quando il bene donato è stato venduto a un valore inferiore rispetto a quello di mercato al momento della donazione. La giurisprudenza dovrà probabilmente intervenire per fornire criteri oggettivi di valutazione.

Un altro aspetto che richiederà approfondimenti riguarda il coordinamento con le disposizioni in materia di accertamento tributario. Se l'Agenzia delle Entrate contesta il valore dichiarato nell'atto di donazione, aumentando conseguentemente l'imposta dovuta, questo potrebbe riflettersi anche sul calcolo della quota di legittima lesa e quindi sull'ammontare della compensazione.

Il ministro per la Pubblica amministrazione Paolo Zangrillo ha sottolineato come il provvedimento punti a semplificare 600 procedure entro il 2026, in linea con il PNRR, con benefici stimati fino a 50 miliardi annui. La norma sulle donazioni si inserisce quindi in un disegno più ampio di riduzione della burocrazia e facilitazione della circolazione giuridica dei beni.



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (10/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO