



COMPRARE CASA PER I FIGLI IN SICUREZZA

I consigli dei notai per non sbagliare

Accade di frequente che i genitori desiderino aiutare i figli a comprare la casa. Si tratta infatti di una circostanza divenuta sempre più frequente, sia per le difficoltà nell'accesso al credito bancario, sia per i bassi redditi da lavoro a disposizione dei giovani: in tante situazioni l'aiuto della famiglia si rivela indispensabile.

È allora davvero importante conoscere le modalità più opportune attraverso le quali i genitori possano aiutare i figli a comprare casa e quali siano le principali conseguenze delle diverse soluzioni possibili.

In primo luogo occorre stabilire se i genitori intendano mettere a disposizione dei figli, in tutto o in parte, le risorse finanziarie necessarie all'acquisto, o se vogliano dare solo un aiuto per così dire "indiretto", come accade nelle ipotesi in cui i genitori siano disponibili a garantire presso la banca mutuante il finanziamento richiesto dai figli per l'acquisto della casa, ovvero se vogliano fare l'una e l'altra cosa.

La prima ipotesi (ossia mettere a disposizione dei figli in tutto o in parte le risorse finanziarie necessarie all'acquisto) merita qualche considerazione più approfondita.

Le **modalità** attraverso cui i genitori possono procedere sono sostanzialmente due: i) **la donazione del denaro ai figli**, affinché siano poi questi ultimi a effettuare i pagamenti a favore del venditore; ii) **il pagamento parziale o totale del prezzo** dovuto dai figli per l'acquisto della casa direttamente al venditore, senza che il denaro transiti dai conti correnti dei figli.

La prima ipotesi necessita di un doppio passaggio e di regola di due atti notarili. Il primo atto è la donazione del denaro, con la quale i genitori forniscono ai figli le risorse finanziarie necessarie a pagare il prezzo concordato con il venditore: la donazione deve essere conclusa per atto pubblico davanti a un notaio a pena di nullità, salvo che si tratti di donazione di importo contenuto, che non necessita dell'atto notarile. Il secondo atto è la compravendita della casa, il cui prezzo sarà a questo punto pagato direttamente dai figli, che avranno in precedenza incassato la donazione di denaro dei genitori e saranno pertanto nelle condizioni di corrispondere il prezzo dovuto.

La seconda ipotesi è più snella, in quanto necessita di un solo atto notarile, che è la compravendita dell'immobile. Nell'ambito di tale atto potrà poi essere opportunamente esplicitato che il prezzo, in tutto o in parte, sia stato pagato al venditore direttamente dai genitori.

Come scegliere tra le due ipotesi quella più confacente alla propria famiglia e al proprio acquisto?

Ovviamente entrambe le ipotesi presentano vantaggi e svantaggi: cerchiamo di riassumerli brevemente.



DONAZIONE DEL DENARO E COMPRAVENDITA DELLA CASA

Vantaggi:

- L'operazione è molto chiara e trasparente, sia nei rapporti familiari (specialmente se vi siano altri figli), sia rispetto a eventuali verifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate a carico dell'acquirente in ordine alla provenienza del denaro impiegato nell'acquisto;
- L'atto di compravendita resta molto lineare e dallo stesso non emerge alcuna liberalità, il che facilita la successiva vendita dell'immobile ove i figli decidessero in futuro di cambiare casa;
- La donazione di denaro fino a euro 1.000.000 per ciascun genitore e per ciascun figlio (franchigia) non comporta il pagamento dell'imposta di donazione.

Svantaggi:

- L'operazione si compone di due atti, il che comporta un aumento, pur contenuto, di costi;
- La donazione di denaro, pur non comportando pagamenti di imposta se di importo inferiore a euro 1.000.000 per ciascun genitore e per ciascun figlio, erode comunque la franchigia applicabile alla futura successione

COMPRAVENDITA DELLA CASA CON PAGAMENTO DEL PREZZO AL VENDITORE AD OPERA DEI GENITORI

Vantaggi:

- L'operazione è più snella e si contengono maggiormente i costi;
- Il pagamento del prezzo, ove costituisca una liberalità in favore dei figli, è completamente esente da imposta di donazione e successione e non erode la franchigia di euro 1.000.000 che resta pertanto integra per l'intero importo;
- Se l'atto è ben scritto, è comunque garantita la chiarezza e la trasparenza dell'operazione, sia nei rapporti familiari (specialmente se vi sono altri figli), sia rispetto a eventuali verifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate a carico dell'acquirente in ordine alla provenienza del denaro impiegato nell'acquisto.

Svantaggi:

- Potrebbe accadere che la liberalità che emerge dall'atto di compravendita possa complicare la successiva rivendita della casa, sebbene tale rischio sarebbe privo di ragioni alla luce dei più recenti orientamenti dottrinali e giurisprudenziali;



- Potrebbe accadere che l'atto di compravendita, ove ometta o comunque non sia chiaro nell'esplicitare che i genitori paghino in tutto o in parte il prezzo dovuto al venditore, non assicuri la necessaria chiarezza, sia nell'ambito dei rapporti familiari (soprattutto se vi sono altri figli), sia rispetto a eventuali controlli dell'Agenzia delle Entrate a carico dell'acquirente in ordine alla provenienza del denaro impiegato nell'acquisto.

Qualunque delle due modalità si scelga è importante privilegiare sempre soluzioni che assicurino la massima chiarezza e trasparenza, così da non avere problemi né in famiglia, né rispetto ad eventuali controlli che potrebbero essere effettuati, in primis dall'Agenzia delle Entrate, sulla "congruità" del denaro impiegato nell'acquisto rispetto al profilo reddituale, patrimoniale e fiscale dell'acquirente.

Un'ulteriore precisazione riguarda un tema che spesso è particolarmente avvertito dai genitori che abbiano più figli: se aiuto un figlio a comprar casa, devo aiutare anche gli altri figli? Nella stessa misura? Spesso sono gli stessi genitori a voler dare a tutti i figli lo stesso contributo, ma può capitare che per le più svariate ragioni, vi siano differenze tra quanto dato all'uno o quanto dato all'altro per l'acquisto della casa. Tale situazione non è un problema, in quanto i genitori possono, se lo desiderano, compensare chi ha avuto meno già in vita con una ulteriore donazione o in sede successoria con il testamento, ovvero, per diversi motivi, privilegiare un figlio rispetto a un altro, purché siano comunque salvaguardati i diritti di legittima di tutti i figli, così da evitare possibili litigi futuri.

Infine, capita spesso che i genitori desiderino mantenere un "controllo" sulla casa acquistata per i figli, così da evitare che i figli stessi possano venderla senza dire nulla ai genitori che li hanno aiutati: tante volte questa preoccupazione è presente quando si teme che i figli, come è evidentemente sempre possibile, in futuro possano incontrare un compagno o una compagna di vita che li convinca a fare qualcosa di non gradito ai genitori.

Per realizzare l'eventuale desiderio di essere comunque coinvolti nelle decisioni inerenti la casa, i genitori potrebbero intestarsi o un particolare diritto (per esempio l'usufrutto), o una quota di comproprietà della casa, di modo che in caso di vendita dell'intero diritto di proprietà della casa essi abbiano comunque modo di partecipare alla decisione.

Occorre peraltro tenere in considerazione che intestarsi diritti immobiliari comporta oneri (per esempio fiscali) che possono essere gravosi. Conseguentemente è una scelta da fare con attenzione e verificando sempre prima quali siano le esatte conseguenze delle diverse scelte possibili.