

Donazioni liberate dalle eredità: chi compra una casa donata non rischia restituzioni, ci si potrà rivalere solo sul donatario

Il [Ddl semplificazioni](#) prevede che nel caso in cui la donazione di un immobile abbia leso la quota legittima di uno o più eredi questi si possano rivalere sul donatario e non più sul terzo acquirente dell'immobile (Fonte: <https://www.corriere.it/> 27 novembre 2025)



Ora si potrà comprare senza problemi una casa da chi ha ricevuto l'immobile a seguito di donazione. È la conseguenza dell'articolo 33 del [Ddl semplificazioni](#) approvato in via definitiva. La nuova norma prevede che nel caso in cui la donazione di un immobile abbia leso la quota legittima di uno o più eredi questi si possano rivalere sul donatario e non più sul terzo acquirente dell'immobile.

La questione dell'eredità

Ipotizziamo per semplicità che un genitore vedovo doni in vita una casa a uno dei suoi tre figli e che deceda senza testamento. Se calcolando il valore complessivo dei beni del defunto, comprendendo nel computo anche la casa donata, emergesse che quella casa donata vale più di un terzo del totale, fino a oggi gli altri due figli potevano addirittura chiedere al terzo acquirente la restituzione del bene, sulla base di quanto previsto dal codice civile. Un rischio tutt'altro che teorico, che rendeva problematica la vendita delle case donate e anzi pressoché impossibile nel caso in cui l'acquirente avesse bisogno di un mutuo, a meno che non si stipulasse un'apposita polizza assicurativa. Le banche infatti, senza la certezza assoluta sulla proprietà del bene ipotecato, non concedono il finanziamento.

Il disegno di Bilancio

Ora invece, per tornare al nostro esempio, i due figli che hanno ricevuto meno sicuramente mantengono **il diritto a essere tutelati ma si possono rivalere esclusivamente sul fratello e non sull'acquirente della casa**, che può quindi disinteressarsi delle questioni familiari del venditore. La norma ha avuto un iter complesso, era stata introdotta dal disegno di Legge di Bilancio 2024 per poi saltare nel corso dell'iter parlamentare di approvazione, anche perché, per dirla senza eufemismi, questa modifica tranquillizza le banche ma non piace alle assicurazioni.

La tesi dei notai

Chi ha invece propugnato l'approvazione sono i notai anche perché, segnalano in una loro nota, ogni anno vengono effettuati in Italia oltre 200 mila atti di donazione. **Con un trend aggiungiamo destinato a consolidarsi perché la disciplina fiscale delle donazioni da un anno è molto più favorevole** che nel passato grazie al D.lgs. 139/2024 che ha stato eliminato il "coacervo successorio" e le imposte sulle donazioni sono considerate a sé stanti rispetto a quello per la successione, con effetti molto rilevanti sui grandi patrimoni.

L'esempio

Un esempio? Ipotizziamo un genitore vedovo che abbia beni per due milioni di euro e un solo figlio. **Se gli dona in vita un milione su quella donazione non si pagano tasse e sull'altro milione che arriva in eredità neppure perché in entrambi i casi scatta la franchigia da un milione di euro.** Con il coacervo le imposte venivano calcolate su due milioni di euro e al figlio toccava pagare 40 mila euro.