

BENI DONATI FINALMENTE LIBERI DA RISCHI

Il Parlamento ha recentemente approvato una modifica che il Consiglio nazionale del Notariato proponeva da molti anni, riguardante la libera circolazione dei beni provenienti da donazione.

Finora il Codice Civile stabiliva che, in caso di decesso di un soggetto che aveva effettuato una o più donazioni, i legittimari (coniuge, figli e, in alcuni casi, gli ascendenti) esclusi dalla donazione e lesi nella loro quota di legittima, potessero agire direttamente nei confronti del donatario (cioè di chi aveva ricevuto la donazione) oppure contro i terzi acquirenti dei beni donati, chiedendo entro i dieci anni successivi alla morte la restituzione del bene o una somma di denaro pari alla quota di legittima lesa.

L'azione di restituzione non si limitava dunque al rapporto tra eredi e donatario, ma poteva riguardare anche i terzi che avessero successivamente acquistato il bene donato, entro un termine di tempo molto ampio. Questo meccanismo aveva generato un effetto di grande precarietà: chi comprava un immobile proveniente da donazione rischiava di vederselo sottrarre anche dopo molti anni a seguito di rivendicazioni da parte degli eredi, con la conseguenza che il bene di provenienza donativa risultava difficilmente commerciabile e non appetibile per le banche come garanzie nei mutui.

Queste problematiche vengono risolte dalla nuova normativa, che indubbiamente favorisce la circolazione dei beni immobili. Diminuisce di conseguenza la protezione dei legittimari, i quali, se subiscono l'incapienza del donatario, si trovano nella stessa situazione di un creditore che non riesce a soddisfare le proprie ragioni se il debitore sia nullatenente.

INTERESSI LEGALI

Dal 1° gennaio 2026 gli interessi legali scendono al 1,6%. La riduzione ha rilievo non solo in ambito civilistico ma anche sotto il profilo tributario, per il calcolo degli interessi dovuti in caso di ritardato o omesso versamento dei tributi. (Gazzetta ufficiale n. 289 del 13/12/2025)

TASSAZIONE AFFITTI BREVI (locazioni turistiche)

Per il 2026 l'aliquota della cedolare secca resterà al 21% per il primo appartamento concesso in locazione turistica, il secondo appartamento sarà tassato al 26% mentre l'attività di impresa scatterà dal terzo immobile (non più dal quinto come accade oggi).

2026: QUALI BONUS EDILIZI?

Salvo modifiche legislative dell'ultimo momento, ecco i bonus edilizi di cui si potrà usufruire nel 2026: Bonus ristrutturazione: detrazione fiscale in 10 anni al 50% per l'abitazione principale e al 36% per gli altri appartamenti, con massimale di spesa di 96.000 euro per immobile.

- *Bonus mobili*: detrazione in 10 anni per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica elevata, destinati all'arredo dell'appartamento oggetto di ristrutturazione. Limite di 5.000 euro per immobile.

- *Ecobonus*: detrazione in 10 anni per interventi migliorativi dell'efficienza energetica su tutti i tipi di immobili. I massimali sono diversi a seconda del tipo di intervento.

- *Sismabonus*: detrazione in 10 anni al 50% per l'abitazione principale e al 36% per gli altri immobili per interventi antisismici tesi alla sicurezza statica degli edifici, compresi quelli situati nei centri storici. Limite di 96.000 euro per immobile.

- *Bonus acquisto appartamenti ristrutturati*: detrazione in 10 anni (al 50% o al 36%) per l'acquisto di unità abitative in edifici ristrutturati da imprese di costruzione, ristrutturazione o cooperative edilizie, che devono vendere o assegnare gli immobili entro 18 mesi dalla fine lavori. Massimale detraibile: 96.000 euro per appartamento.

- *Bonus barriere architettoniche*: la detrazione al 75% in 10 anni è in scadenza al 31/12/2025, ma sono stati presentati vari emendamenti in Parlamento per chiederne la proroga.

Dott.ssa Loretta Grazia
Coordinatrice