Tentori
Tax & Legal
Solutions

Via Giacomo Leopardi 7/D — 22036 Erba (CO)
info@tentoritls.it · www.tentoritls.it
P.IVA 04247490131

CHECKLIST

Per privati e famiglie
Internazionale e patrimonio

RISORSA

N. 76/2026
Aggiornata al 22/10/2026
47 punti di controllo

Checklist per donare un immobile ai figli o ad altri familiari

Cosa valutare prima di decidere, quali imposte si pagano, quali documenti servono al notaio, cosa fare dopo l'atto e cosa cambia per i legittimari con la L. 182/2025.

Donare una casa a un figlio, al coniuge o a un altro familiare è un atto semplice solo in apparenza. Prima di fissare il notaio bisogna capire se la donazione è davvero lo strumento giusto, quanto costa in imposte, quali documenti dell'immobile devono essere in ordine e che cosa succederà alla morte di chi dona, quando gli altri eredi faranno i conti.

Questa checklist segue l'ordine delle cose da fare, dalla scelta iniziale agli adempimenti dopo l'atto. Le regole fiscali sono quelle del D.Lgs. 346/1990 e del TUIR nel testo in vigore nel 2026.

01 Prima di decidere

- [ ] Mettere per iscritto l'obiettivo: aiutare subito un figlio, sistemare la casa in cui vive, anticipare la successione, tutelare un familiare con disabilità
- [ ] Confrontare la donazione con le alternative: lasciare l'immobile in successione, venderlo al familiare a un prezzo reale e pagato con mezzi tracciabili, donare la sola nuda proprietà tenendo l'usufrutto
- [ ] Se si dona la nuda proprietà con riserva di usufrutto, ricordare che chi dona continua ad abitare o ad affittare la casa e che il donatario diventa pieno proprietario quando l'usufrutto si estingue
- [ ] Per l'azienda o le quote della società di famiglia valutare il patto di famiglia, che riguarda solo aziende e partecipazioni e non la casa
- [ ] Contare tutti i legittimari (coniuge, figli e, in mancanza di figli, ascendenti): alla morte di chi dona, la donazione rientra nei conti della legittima e della divisione tra gli eredi
- [ ] Decidere se dispensare il donatario dalla collazione, cioè dal conferire la casa nella divisione con gli altri coeredi, e verificarne gli effetti sulla quota degli altri legittimari
- [ ] Raccogliere l'elenco delle donazioni già fatte allo stesso beneficiario: contano per la franchigia

02 Il quadro delle imposte

- [ ] Imposta di donazione a carico di chi riceve, calcolata sul valore oltre la franchigia: 4% per coniuge e parenti in linea retta oltre 1.000.000 di euro per beneficiario; 6% per fratelli e sorelle oltre 100.000 euro; 6% senza franchigia per gli altri parenti fino al quarto grado, gli affini in linea retta e gli affini in linea collaterale fino al terzo grado; 8% senza franchigia per tutti gli altri
  art. 56 D.Lgs. 346/1990
- [ ] Se chi riceve è una persona con disabilità riconosciuta grave ai sensi dell'art. 3, c. 3, L. 104/1992, l'imposta si applica solo sulla parte di valore che supera 1.500.000 euro
- [ ] Sommare alla donazione, ai soli fini della franchigia, il valore attuale delle donazioni fatte in precedenza dallo stesso donante allo stesso beneficiario, e indicarne gli estremi nell'atto: l'omissione è sanzionata
  art. 57 D.Lgs. 346/1990
- [ ] Imposte ipotecaria e catastale sull'immobile donato: 2% e 1% del valore, dovute anche quando l'imposta di donazione non si paga perché si resta sotto la franchigia
- [ ] Prima casa: se il beneficiario ha i requisiti previsti per l'acquisto agevolato, le imposte ipotecaria e catastale sono di 200 euro ciascuna; i requisiti (residenza, altre case possedute, agevolazioni già usate) vanno verificati sul caso concreto prima dell'atto
- [ ] Il notaio registra l'atto entro 30 giorni e versa l'imposta di donazione insieme all'imposta di registro fissa di 200 euro, che non è dovuta se la donazione resta entro la franchigia
- [ ] Nuda proprietà: la base imponibile è inferiore a quella della piena proprietà, perché si toglie il valore dell'usufrutto trattenuto da chi dona

03 Documenti per il notaio

- [ ] Titolo di provenienza dell'immobile (atto di acquisto, dichiarazione di successione, precedente donazione)
- [ ] Visura e planimetria catastale aggiornate, con l'intestazione corretta
- [ ] Conformità catastale: nell'atto vanno indicati i dati catastali e il riferimento alle planimetrie depositate, con la dichiarazione delle parti (o l'attestazione di un tecnico abilitato) che dati e planimetrie corrispondono allo stato di fatto; in mancanza l'atto è nullo
  art. 29, c. 1-bis, L. 52/1985
- [ ] Conformità urbanistica ed edilizia: titoli edilizi e eventuali sanatorie, da verificare con un tecnico prima dell'atto; un difetto scoperto dopo pesa su chi riceve quando vorrà vendere o chiedere un mutuo
- [ ] Attestato di prestazione energetica (APE): nel trasferimento a titolo gratuito il proprietario deve produrlo se l'immobile non ne è già dotato; l'obbligo di allegarlo all'atto riguarda invece compravendite, trasferimenti a titolo oneroso e locazioni
  art. 6, cc. 2 e 3, D.Lgs. 192/2005
- [ ] Ispezioni ipotecarie: ipoteche, pignoramenti o altre formalità sull'immobile, da conoscere prima di donare
- [ ] Documento d'identità e codice fiscale di chi dona e di chi riceve; dati dei due testimoni

- [ ] Regime patrimoniale del donante e intestazione dell'immobile: verificare se è in comunione con il coniuge o in comproprietà con altri, e chi deve quindi intervenire all'atto
- [ ] Elenco delle donazioni precedenti allo stesso beneficiario, con data e valori
- [ ] Per l'agevolazione prima casa: le dichiarazioni del beneficiario sui requisiti, da rendere nell'atto

04 L'atto

- [ ] La donazione si fa per atto pubblico, a pena di nullità: una scrittura privata o un accordo in famiglia non trasferiscono la casa
  art. 782 c.c.
- [ ] Per le donazioni la legge notarile richiede la presenza di due testimoni, menzionata in principio dell'atto
  art. 48 L. 89/1913
- [ ] Se si dona la nuda proprietà, indicare nell'atto la riserva di usufrutto a favore del donante (ed eventualmente del coniuge)
- [ ] Indicare nell'atto l'eventuale dispensa dalla collazione e le donazioni precedenti allo stesso beneficiario
- [ ] Chiedere al notaio la copia dell'atto registrato e trascritto

05 Dopo l'atto

- [ ] Controllare in visura catastale che l'intestazione sia stata aggiornata a nome di chi ha ricevuto
- [ ] IMU: verificare chi deve pagarla dopo l'atto (pieno proprietario o, se c'è la riserva di usufrutto, usufruttuario) e aggiornare i versamenti
- [ ] Utenze, condominio, assicurazione e contratti di locazione in corso: aggiornare l'intestazione o comunicare il cambio a chi di dovere
- [ ] Dichiarazione dei redditi: verificare chi deve dichiarare l'immobile dopo l'atto e da quale data
- [ ] Prima casa: rispettare gli impegni e mantenere i requisiti dichiarati nell'atto, per non perdere l'agevolazione

06 Se chi riceve rivende

- [ ] La plusvalenza è tassata solo se l'immobile è venduto entro cinque anni dall'acquisto; per gli immobili ricevuti in donazione i cinque anni decorrono dalla data di acquisto da parte del donante
  art. 67, c. 1, lett. b), TUIR
- [ ] Non è tassata la plusvalenza sulle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del venditore o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo tra l'acquisto e la vendita

- [ ] Il costo da cui si calcola la plusvalenza è quello sostenuto dal donante, aumentato degli altri costi inerenti all'immobile; il valore indicato nell'atto di donazione non conta come costo
  art. 68, c. 1, TUIR
- [ ] Attenzione al caso tipico: un immobile comprato da poco dal genitore, donato subito e rivenduto dal figlio entro i cinque anni
- [ ] Per gli immobili su cui sono stati fatti interventi con il Superbonus valgono regole diverse sul periodo (dieci anni dalla fine dei lavori) e sui costi: verificarle prima di vendere
- [ ] Sulle case di provenienza donativa, acquirenti e banche controllano la posizione degli altri legittimari: tenere a portata di mano l'atto di donazione e le informazioni sulla famiglia del donante

07 Legittimari e riforma 2025

La L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44, in vigore dal 18 dicembre 2025, ha riscritto gli artt. 561, 562 e 563 c.c. sugli effetti della riduzione delle donazioni.

- [ ] La riduzione della donazione non pregiudica i terzi ai quali il donatario ha venduto l'immobile: il donatario resta obbligato a compensare in denaro i legittimari, nei limiti necessari a integrare la loro quota
  art. 563 c.c.
- [ ] Le ipoteche e gli altri pesi posti dal donatario sull'immobile restano efficaci anche se l'immobile va restituito; il donatario compensa in denaro il minor valore
  art. 561 c.c.
- [ ] Se il donatario è insolvente, risponde chi ha ricevuto da lui l'immobile a titolo gratuito, nei limiti del vantaggio ricevuto
- [ ] La domanda di riduzione delle donazioni si trascrive nei registri immobiliari
  art. 2652 c.c.
- [ ] Le nuove regole si applicano alle successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025
- [ ] Per le successioni aperte prima, l'azione di restituzione contro gli aventi causa del donatario resta possibile solo se la domanda di riduzione è stata notificata e trascritta, oppure è stato notificato e trascritto un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge (quindi entro il 18 giugno 2026); senza questi atti, scaduto il termine valgono anche per loro le nuove regole
- [ ] In pratica: la casa donata circola più facilmente, ma il rischio non è sparito, si è spostato sul donatario, che può dover pagare di tasca propria gli altri legittimari

Il TUIR è stato abrogato dal D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, che lo sostituisce con un nuovo testo unico e una diversa numerazione degli articoli. I riferimenti di questa checklist sono al testo in vigore nel 2026.

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Testo unico delle imposte sulle successioni e donazioni), artt. 56 e 57, nel testo modificato dal D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139

D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (imposte ipotecaria e catastale)

Art. 29, c. 1-bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52

Art. 6 D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192

Art. 48 L. 16 febbraio 1913, n. 89 (legge notarile)

Artt. 561, 562, 563, 782 e 2652 c.c.; L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44

Artt. 67, c. 1, lett. b), e 68, c. 1, TUIR (D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917)

Agenzia delle Entrate, schede «Imposta di donazione» (aliquote, donazione di beni immobili, come pagare); Circolare n. 3/E del 16 aprile 2025; Circolare n. 13/E del 13 giugno 2024

Passare la casa in famiglia, *senza sorprese*

Confrontiamo donazione, nuda proprietà, successione e vendita sui numeri della tua famiglia: imposte, legittima e conseguenze per chi riceve. Il primo incontro di 30 minuti è gratuito.

Tentori TLS · www.tentoritls.it/prenota · info@tentoritls.it · +39 031 547 8406

Documento informativo di carattere generale, aggiornato alla data indicata. Non costituisce parere professionale e non sostituisce l'esame del caso concreto: norme, prassi e scadenze possono cambiare dopo la data di aggiornamento.