



DONAZIONE NUDA PROPRIETÀ: STRATEGIE DI TUTELA PATRIMONIALE

Pubblicato il 19 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano



Nel panorama delle strategie di protezione patrimoniale familiare, il trasferimento della nuda proprietà ai figli emerge come una delle soluzioni più frequentemente adottate dalle famiglie italiane. Si tratta di un meccanismo che consente al genitore di mantenere l'usufrutto dell'immobile - e dunque il diritto di abitarlo - mentre trasferisce formalmente la proprietà ai discendenti. Una mossa che, se ben congegnata, può offrire notevoli vantaggi tanto dal punto di vista successorio quanto da quello fiscale.

□ Cosa sapere in un minuto

- **Donazione nuda proprietà:** Il genitore trasferisce la sola proprietà ai figli ma mantiene l'usufrutto (diritto di abitare/riscuotere redditi).
- **Vantaggi fiscali:** Tassazione ridotta perché applicata solo sul valore della nuda proprietà, calcolato secondo apposite tabelle per età dell'usufruttuario.
- **Tutela patrimoniale:** La porzione donata non è più aggredibile da creditori del donante.
- **Attenzione alla legittima:** Occorre rispettare le quote di legge per gli eredi necessari, altrimenti la donazione è impugnabile.
- **Nessuna doppia imposizione:** Alla morte dell'usufruttuario, il nudo proprietario acquisisce la piena proprietà senza ulteriori imposte di successione (solo voltura catastale).
- **Pianificazione attenta:** Fondamentale valutare bene valore, tempistiche e accordi familiari per massimizzare i benefici ed evitare contenziosi.

Meccanismo operativo e benefici strutturali

Il funzionamento della **donazione della nuda proprietà** si basa su una scissione dei diritti reali. Il donante conserva il diritto di usufrutto vitalizia (o temporanea), mantenendo così la possibilità di utilizzare il bene e trarne i frutti. Il donatario acquisisce invece la titolarità formale dell'immobile, seppur gravata dall'usufrutto altrui.

Nella prassi professionale si osserva come questa operazione offra diversi vantaggi strategici. Prima di tutto, anticipa il trasferimento patrimoniale senza privare il genitore dell'utilizzo del bene. Poi c'è l'aspetto fiscale: la tassazione si applica solamente sul valore della nuda proprietà, che risulta sensibilmente inferiore rispetto al valore dell'intero immobile.

Un ulteriore beneficio - spesso trascurato nella valutazione iniziale - riguarda la protezione patrimoniale. Una volta perfezionata la donazione, quella quota di proprietà non appartiene più al donante. Questo può rivelarsi particolarmente utile in presenza di eventuali aggressioni creditorie.

Profili successori e aspetti di legittima

È opportuno notare che la donazione della nuda proprietà non opera in un vuoto normativo. Il trasferimento deve rispettare rigorosamente le quote di legittima spettanti ai legittimari (coniuge, figli, ascendenti in linea retta). Nel caso in cui l'operazione risulti lesiva di tali diritti, i soggetti danneggiati potrebbero impugnarla attraverso l'azione di riduzione.

La giurisprudenza ha talvolta interpretato in modo rigoroso queste situazioni. Per questo motivo la formalizzazione dell'atto richiede particolare attenzione: oltre al rogito notarile, spesso risulta prudente definire accordi chiari tra le parti per prevenire futuri

contenziosi ereditari.

Regime fiscale e valutazione dell'usufrutto

L'imposizione fiscale favorevole deriva da un calcolo specifico. Il valore imponibile della donazione corrisponde alla differenza tra il valore complessivo dell'immobile e quello dell'usufrutto. Quest'ultimo viene quantificato secondo le tabelle fiscali che tengono conto dell'aspettativa di vita dell'usufruttuario.

Il legislatore ha previsto una progressiva riduzione del valore dell'usufrutto all'aumentare dell'età del donante. Un meccanismo che riflette la minore durata temporale del diritto stesso.

Tabella usufrutto 2025 - Parametri di calcolo:

Età usufruttuario	Percentuale usufrutto	Percentuale nuda proprietà
0-20 anni	95%	5%
21-30 anni	90%	10%
31-40 anni	85%	15%
41-45 anni	80%	20%
46-50 anni	75%	25%
51-53 anni	70%	30%
54-56 anni	65%	35%
57-60 anni	60%	40%
61-63 anni	55%	45%
64-66 anni	50%	50%
67-69 anni	45%	55%
70-72 anni	40%	60%
73-75 anni	35%	65%

Età usufruttuario	Percentuale usufrutto	Percentuale nuda proprietà
76-78 anni	30%	70%
79-82 anni	25%	75%
83-86 anni	20%	80%
87-92 anni	15%	85%
93-99 anni	10%	90%

Consolidamento della proprietà e aspetti fiscali finali

Alla morte dell'usufruttuario si verifica automaticamente il consolidamento della piena proprietà in capo al nudo proprietario. Questo passaggio non comporta ulteriori imposizioni fiscali, ad eccezione dei diritti catastali per la voltura. Si consideri che tale meccanismo rappresenta uno dei principali vantaggi dell'operazione: evita una doppia tassazione successoria.

Nell'esperienza applicativa, questa caratteristica rende la donazione della nuda proprietà particolarmente appetibile per famiglie con patrimoni immobiliari di rilievo. Il risparmio fiscale può risultare significativo, soprattutto quando il donante ha un'età avanzata e la nuda proprietà raggiunge percentuali elevate del valore complessivo del bene.

Le criticità ricorrenti riguardano principalmente la corretta valutazione dell'immobile e l'applicazione delle franchigie previste dalla normativa sulle donazioni. Come spesso accade nella casistica comune, una pianificazione inadeguata può vanificare i benefici dell'operazione.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA