
Liberalità precedente alla compravendita immobiliare: donazione diretta o indiretta?

di [Salvatore Dammacco](#)

Publicato il 13 Settembre 2022

Particolari **cautele** devono essere osservate dal **donante** per **evitare che la provvista di fondi al donatario** sia considerata una **donazione assoggettata all'imposta di donazione** e a quella di registro, piuttosto che una **donazione indiretta, esente da imposte**.

La liberalità precedente alla compravendita immobiliare: un caso di donazione - Argomenti esaminati

- Quesito all'Agenzia delle entrate: un caso di donazione di denaro finalizzata ad acquisto di immobile abitativo
- Applicazione dell'imposta di donazione alla liberalità diretta di denaro con atto pubblico: la Risposta del 6 luglio 2022, n. 366
- Trattamento agevolato delle liberalità indirette: la Circolare del 16 novembre 2000, n. 207/E
- Liberalità indirette e imposta di donazione: la Circolare del 14 ottobre 2021, n. 12/E
- Le franchigie nelle donazioni
- Le liberalità indirette non destinate all'acquisto di immobili
- Le liberalità indirette destinate all'acquisto di immobili
- Allegato A – Donazioni o liberalità escluse dall'imposta di donazione
- Allegato B – La donazione (o l'eredità): imposta sulle successioni e donazioni, nonché imposte ipotecarie e catastali
- Allegato C – La liberalità precedente alla compravendita immobiliare in sintesi

Quesito all'Agenzia delle entrate: un caso di donazione di denaro finalizzata ad acquisto di immobile abitativo

L'Agenzia delle entrate è stata interessata da un quesito che, certamente, può interessare, prima o poi, ogni famiglia.

E' opportuno, pertanto, esaminarlo unitamente alla risposta dell'Ente.

In sostanza, **l'istante desiderava donare ad un terzo una somma di denaro con l'obiettivo di consentire a detto beneficiario di acquistare un immobile abitativo.**



A tal proposito, l'istante ha ricordato che:

- in base all'**art. 1, comma 4-bis, del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346** ("*Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni*"), "*l'imposta non si applica nei casi di donazioni o di altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari ovvero il trasferimento di aziende, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto*";
- la **Circolare del 16 novembre 2000, n. 207/E**, commentando la predetta norma, esplicita che, **per tutti gli acquisti immobiliari finanziati da terzi, è possibile dichiarare in atto che il pagamento è avvenuto a cura del soggetto donante;**
- il collegamento tra la donazione e gli atti assoggettati all'imposta di registro in misura proporzionale, oppure all'IVA risulta, pertanto, essere assicurato da una dichiarazione, in tal senso, da rendere in atto;
- nella prassi dell'Agenzia delle entrate, la predetta norma è sempre stata riferita alle cd. "*donazioni indirette*", **tramite le quali il pagamento del prezzo del trasferimento immobiliare si realizza da parte del terzo beneficiante direttamente al proprietario dell'immobile;**
- la norma in argomento riguarda le **donazioni o altre liberalità** "*collegate ad atti concernenti il trasferimento*";

- per motivi di ordine personale, **l'istante non vuole partecipare direttamente nell'atto di trasferimento, ma donare, con precedente atto pubblico, la somma necessaria all'acquisto.**

Tanto premesso, l'istante chiede di sapere se **l'esenzione in esame possa trovare applicazione anche se si tratta di donazione diretta di denaro, effettuata con atto pubblico precedente all'atto di trasferimento**, con l'obiettivo dell'**acquisto di un determinato immobile** censito in catasto.

Chi scrive, comunque, intende ricordare la definizione di donazione che il codice civile ci dà, attraverso l'art. 769:

“La donazione è il contratto col quale, per spirito di liberalità, una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di questa di un suo diritto o assumendo verso la stessa un'obbligazione”.

Applicazione dell'imposta di donazione alla liberalità diretta di denaro con atto pubblico: la Risposta del 6 luglio 2022, n. 366

L'Agenzia delle entrate, con la [Risposta del 6 luglio 2022, n. 366](#), dopo aver evidenziato che:

- l'imposta di successione e donazione è stata reintrodotta nel nostro ordinamento, dall'art. 2, comma 47, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito nella L. 24 novembre 2006, n. 286, con modifiche di aliquote e f

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento