

Cuneo, lì 26/02/2026

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 07/26/FISC

GLI IMMOBILI DONATI: COSA CAMBIA E PERCHE' E' UNA BUONA NOTIZIA

In passato, gli immobili ricevuti in donazione erano spesso difficili da vendere o da usufruire per ottenere un mutuo.

Il motivo era questo: alcuni eredi (come figli o coniuge) potevano, anche dopo molti anni, chiedere indietro l'immobile, sostenendo che la donazione aveva **leso i loro diritti ereditari**. Questo creava incertezza e paura nei compratori e nelle banche.

Con la nuova legge 182/2025 del Ddl Semplificazioni, il Legislatore ha deciso di **semplificare** e rendere più **sicuro** il mercato immobiliare tutelando sia chi compra un immobile, sia gli eredi, **senza bloccare la circolazione dei beni**.

La novità più importante è questa: chi compra un immobile proveniente da donazione **non rischia più di perderlo**.

In pratica:

- l'erede che si ritiene danneggiato non può più chiedere la restituzione della casa al nuovo proprietario;
- se l'acquisto è stato regolarmente trascritto, il compratore è definitivamente protetto;
- l'immobile diventa quindi liberamente vendibile, come qualunque altro.

GLI EREDI NON PERDONO I LORO DIRITTI

Gli eredi continuano a essere tutelati, ma in modo diverso: non potranno più riprendersi l'immobile, ma avranno invece diritto a ricevere una somma di denaro.

Se la donazione ha danneggiato un erede, il **donatario** dovrà pagare un **compenso economico**, in quanto l'obiettivo è **riequilibrare le quote ereditarie**, non bloccare le vendite.

MUTUI, IPOTECHE E GARANZIE RESTANO VALIDI

Un altro punto molto importante riguarda **banche e mutui**, in quanto la nuova legge chiarisce che:

- **mutui e ipoteche** sull'immobile restano **sempre validi**;
- **non vengono annullati** a causa di contestazioni ereditarie;
- eventuali problemi si risolvono con un pagamento in denaro, non toccando la casa.

Questo rende gli immobili donati più accettabili per le banche.

QUANDO SI APPLICANO LE NUOVE REGOLE

Le nuove regole non valgono solo per le case, ma anche per:

- auto, barche e altri beni registrati;
- beni mobili in generale.

Anche qui:

- niente restituzione del bene;
- solo compensazione economica.

Le nuove regole valgono per le **successioni aperte dal 18 dicembre 2025 in poi**.

Per le successioni più vecchie, se **entro il 18 giugno 2026** non viene avviata **un'azione legale**, si applicano comunque le **nuove regole**.

IN CONCLUSIONE

In poche parole, la riforma:

- elimina uno dei principali problemi delle **donazioni**;
- rende gli immobili donati **sicuri** da comprare e da finanziare;
- **tutela** gli eredi senza penalizzare chi acquista;
- favorisce un **mercato** immobiliare più **semplice e trasparente**.

Meno rischi, più chiarezza e operazioni più veloci.