

We Wealth \ Articoli \ Donazione indiretta di immobili, è possibile l'opposizione?



Investimenti

Immobiliare

Scenari immobiliari

Patrimonio

# Donazione indiretta di immobili, è possibile l'opposizione?

Francesco Figieri  
19.4.2022

🕒 Tempo di lettura: 3'

*Nel caso di una donazione indiretta di immobili, è possibile la simulazione e quindi l'opposizione? La Cassazione, in una recente sentenza, offre uno spunto interessante*



Una recente sentenza della Cassazione (n.4523/22)

offre uno spunto interessante per interrogarsi

<https://www.we-wealth.com/news/investimenti/immobiliare/donazione-indiretta-immobili-possibile-opposizione>

**donazione da parte dei legittimari**, anche alla donazione indiretta, nel caso specifico, ritenuta simulata, per poter ottenere la restituzione del bene, anche nei confronti del terzo acquirente, qualora la quota di riserva spettante ai legittimari risulti, in tutto o in parte, lesa dalla donazione stessa.

Per rispondere all'interrogativo, e seguire il ragionamento seguito dalla sentenza e capirne la correttezza e l'eventuale portata applicativa innovativa, o meno, occorre premettere che:

- per **donazione diretta** si intende, per esempio, il trasferimento da parte di un soggetto (donante) **di un proprio diritto** (ad esempio, la proprietà di un immobile) a un altro soggetto (donatario), senza ricevere una controprestazione. Il codice civile prevede la nullità della donazione se non stipulata per atto pubblico e quindi il necessario intervento del notaio alla presenza di due testimoni;
- per **donazione indiretta** si intende, per esempio, **l'acquisto di un immobile con denaro dato dal genitore** che sarà il mezzo per il figlio per acquistare l'immobile, talchè l'eventuale collazione si rivolgerà all'immobile e non al denaro. Il codice civile per tali donazioni non richiede la forma dell'atto pubblico e quindi non è necessario l'intervento del notaio e, tanto meno, la presenza di due testimoni;
- per **donazione simulata** si intende, per esempio, **l'acquisto di un immobile a un prezzo irrisorio** con la conseguenza che per le parti si è voluta, in realtà, una donazione, mentre agli occhi dei terzi, il contratto concluso fra le parti è formalmente una compravendita;
- **per giurisprudenza costante**, l'azione di restituzione volta a recuperare i beni immobili anche nei confronti dei terzi acquirenti a tutela della reintegra della quota di riserva spettante ai legittimari, in tutto o in parte, pretermessi, non si estende alle donazioni indirette poiché, si sostiene, che il bene non sarebbe mai entrato nel patrimonio del donante, ma solo il controvalore o equivalente in denaro.

Il fatto posto all'esame della Suprema Corte ha riguardato l'asserita simulazione da parte del figlio degli atti di compravendita compiuti dai coniugi/genitori in forza dei quali entrambi erano divenuti comproprietari al 50% di due immobili, a fronte però del pagamento dell'intero prezzo da parte di uno solo di essi, nel caso specifico del marito/padre, che in questo modo aveva fatto beneficiare del 50% la moglie, madre del ricorrente.

Il figlio ha sostenuto trattarsi di donazione simulata e la Corte di Cassazione preciserà che l'opposizione alla donazione può essere proposta dopo l'accertamento della simulazione anche di una donazione indiretta.



Leggi anche

[Donazione indiretta e atto di opposizione alla donazione](#)

La **decisione della Cassazione** conferma che sarebbe possibile esperire un'azione di simulazione volta ad accertare la natura di donazione ancorchè indiretta e quindi, successivamente, utilizzare l'istituto dell'opposizione alla donazione, ammettendo, in questo modo, che anche per una donazione indiretta, vi sarebbe la possibilità di esercitare l'azione di restituzione, il che potrebbe avere delle ripercussioni non indifferenti per il mercato immobiliare.

Il principio, tuttavia, non sembra corretto e quindi non sembra possa ricavarsi una portata applicativa innovativa da tale pronuncia, per due ordini di ragioni:

- il primo, perché, come acutamente osservato dai primi commentatori della sentenza (vedi L. Collura, *Donazione indiretta, azione di simulazione e atto di opposizione alla donazione, in Familia*, 15 marzo 2022) una donazione indiretta non può integrare una donazione

fosse stato il mezzo per acquistare la quota dell'immobile intestato all'altro coniuge;

- il secondo, perché a una donazione indiretta, ancorché di immobile, non può conseguire l'azione di restituzione essendo mai entrato nel patrimonio del donante il bene immobile, acquistato dal donatario seppur grazie alla disposizione da parte del donante.

In altre parole, **nella fattispecie non si poteva invocare la tutela** di cui all'art. 563 c.c., 4° comma, **dell'opposizione** quanto non si può invocare l'azione di restituzione, non trattandosi di una donazione simulata.

In conclusione, a parere di chi scrive, è arduo configurare la simulazione di una donazione indiretta e non pare l'applicazione dell'opposizione a tali forme di donazioni ai fini dell'azione di restituzione anche nei confronti dei terzi acquirenti del bene.



Leggi anche

[Donazione indiretta e atto di opposizione alla donazione](#)



Leggi anche

[Senza atto pubblico, la donazione equivale a una liberalità indiretta](#)



Francesco Frigieri

Opinione personale dell'autore

Da oltre vent'anni assiste clienti nei contenziosi per eredità e successioni, ma anche per pianificare in modo strategico gli avvicendamenti proprietari all'interno della famiglia e dell'azienda, cercando di condividere gli obiettivi di tutte le parti coinvolte. Di recente ha acquisito la certificazione di Law Business Coach e ha fondato il network [www.patrimoniatest.it](http://www.patrimoniatest.it), al fine di studiare e applicare anche forme di tutela patrimoniale innovative, con l'aiuto di esperti della finanza.

## La redazione vi consiglia altri articoli

### SU INVESTIMENTI

- [Nordea lancia il suo primo fondo con Madrague](#)
- [Agenda 2019, gli appuntamenti da monitorare](#)
- [Gam Investments: nessuna recessione all'orizzonte](#)

### SU IMMOBILIARE

- [Al ballo del mattone in modalità crowd](#)
- [Impatto dei criteri Esg sugli investimenti immobiliari](#)
- [Gli investitori internazionali puntano sui condohotel romani](#)

## Cosa vorresti fare?



Cerca



francesco Figieri

*Ascoltare**Leggere**Guardare**Apprendere**Cercare un  
consulente**Scoprire i  
Talents**Seguire i  
Brands**Pleasure  
Assets**Millennials*

## Abbonati al mensile

Non perderti i migliori articoli della settimana selezionati quotidianamente dalla redazione

[Abbonati](#)

## Iscriviti alla newsletter

Non perderti i migliori articoli della settimana selezionati quotidianamente dalla redazione

[Vai all'area riservata](#)

© 2020 Voices of Wealth  
S.r.l.  
Via Aurelio Saffi, 34  
20134 - Milano  
P.I. 10136740965  
Cap. sociale: Euro  
47.337,00 i.v.

Homepage  
Articoli  
Video  
Podcast  
Cerca un consulente  
Scopri i Talents  
Segui i Brands

Investimenti  
Consulenza  
patrimoniale  
Filantropia  
SRI-Impact Investing  
Pleasure Assets  
Fintech  
Aziende e Protagonisti  
Secret place  
Agorà

Weekly Bell  
Chiedilo ai Talents  
We Wealth Must

WeWealth è il polo del  
Wealth Management. Sul  
sito puoi fare una  
domanda agli esperti e  
ricevere le risposte nella  
tua area riservata.

[Chiedi agli esperti](#)

Chi siamo  
Contatti  
FAQ

Cookie policy  
Informativa sul trattamento dei dati personali

Seguici:



Partner di:

