

Filo diretto con il Notaio Daniele Minussi

## Le domande dei lettori: questa settimana parliamo di assetti societari (sas, srl e così via) e di donazioni di immobili ai figli

**LECCO (afm)** Il notaio Daniele Minussi risponde alle domande dei lettori.

**•Sono socio di una sas, per motivi di vedute diverse tra soci a breve chiuderemo la società e volevo intraprendere un'attività da solo. Cosa mi consigliate di fare? Esiste un tipo di società che nel tempo stesso mi porta a non rischiare beni personali e a mantenere accesso al credito bancario? (Non firmato)**

Gentile lettore, è chiaro che se desidera intraprendere un'attività da solo non ha senso parlare di società (che grosso modo corrisponde all'esercizio collettivo dell'attività imprenditoriale). Così se vado a costituire una società in nome collettivo ho bisogno comunque almeno di un altro socio, per non parlare della società in accomandita semplice (come quella che va a "chiudere") dove addirittura è indispensabile che vi sia almeno un socio accomandante ed almeno un socio accomandatario.

Va però osservato che per la società a responsabilità limitata è possibile la partecipazione anche di una persona soltanto. Tra l'altro la srl è società di capitali e non di persone: la responsabilità per le obbligazioni ed i debiti sociali risulta limitata al solo capitale conferito. In questo modo non è posto a rischio il patrimonio personale. Va da sé, tuttavia, che l'accesso al credito bancario non sia semplice. Nessun istituto bancario infatti farebbe credito ad una società di capitali quando questa non fosse fornita di un idoneo capitale sociale, a meno che il socio non prestasse fidejussione per la società, garantisse cioè personalmente per i debiti contratti da questa.

È chiaro che la possibilità di avere la disponibilità di finanziamenti comporta l'assunzione di responsabilità e l'acquisizione di garanzie per la Banca. La sicurezza di non rischiare i beni personali e l'accesso al credito sono esigenze tra loro confliggenti. Insomma: non è semplice trovare la soluzione giusta, per la quale comunque si impone un esame sicuramente più approfondito rispetto a quello possibile in poche righe...

**•Gentile Notaio, sono pensionato e possiedo il 50% della 1ª casa cointestata con mia moglie. Siamo in regime di separazione dei beni e vorrei fare un atto di donazione a mio figlio (unico) ventenne e studente.**

**Quali sono i costi che devo sostenere? (G.R.) p.s. il valore del bene (100%) è inferiore al milione di €.**

Gentile G.R. anzitutto consigliereerei a Lei ad a Sua moglie di pensare a riservare per voi stessi l'usufrutto di quanto vorreste donare al figlio. Infatti nella vita non si può mai sapere. Sono certo che avete un rapporto ottimale con colui al quale vorreste donare la Vostra abitazione, ma si tratta pur sempre della prima casa che abitate e mi parrebbe più sensato che Vi assicuraste, vita natural durante, la possibilità piena ed incontestabile di continuare ad utilizzarla. Tra



l'altro militano, a favore di questa soluzione, anche ulteriori considerazioni. Per quanto attiene all'imposizione fiscale indiretta, vale a dire quella che viene a colpire il perfezionamento dell'atto di donazione, sicuramente

si ottiene un risparmio nel caso di donazione limitata alla nuda proprietà. Se il valore della casa è pari a 100 e l'usufrutto (tenuto conto della Vostra età che non conosco) fosse pari a 40, la donazione che avesse ad oggetto la sola nuda proprietà destinata al figlio avrebbe un valore pari a 60 (100 - 40 = 60). Le imposte verrebbero pertanto pagate soltanto sul valore di 60. Va considerata anche la tassazione diretta, che colpisce la proprietà e la disponibilità del bene periodicamente, ogni anno e che, come tale, va accuratamente pianificata. Se dono la mia prima casa, per mio figlio non sarà certo la prima casa, dal momento che ci abito io. Dunque si perderebbero tutte le agevolazioni relative alla c.d. "prima casa" (IUC, TASI etc.) che invece si mantengono se quanto vado a donare a mio figlio è la sola nuda proprietà. Rimanendo usufruttuario con mia moglie sarò io a continuare il pagamento delle dette imposte, in misura agevolata. Venendo ai calcoli in concreto, occorrerebbe conoscere quale sia il valore catastale dell'unità immobiliare. La rendita catastale, debitamente rivalutata con un coefficiente (che varia da 116 a 126 volte a seconda se si tratti o meno di prima casa), va a costituire il valore imponibile. Su tale imponibile occorre calcolare un'imposta del 3% (ipocatastale) nel caso in cui si trattasse di seconda casa, mentre di un importo fisso di euro 400 trattandosi di prima casa. Per quanto invece attiene all'imposta di donazione, come correttamente ha detto, attualmente (ma penso che ben presto il Governo metterà in campo una sostanziale rivisitazione in senso peggiorativo per il contribuente) esiste una franchigia pari ad un milione di euro per ogni figlio beneficiario. Riterrei dunque che nulla sarebbe dovuto a tale titolo.

Per sottoporre un quesito al notaio scrivete al seguente indirizzo e-mail: [redazione@giornaledilecco.it](mailto:redazione@giornaledilecco.it)  
Nell'oggetto occorre aggiungere la seguente specifica: «Indirizzata al Notaio Daniele Minussi»