



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

DONAZIONI IMMOBILIARI: IN VIGORE DAL 18 DICEMBRE NUOVE REGOLE PER GARANTIRE ACQUISTI SICURI

Roma, 17 dicembre 2025 - Dal 18 dicembre 2025 comprare una casa che il venditore ha ricevuto come donazione non sarà più un rischio. È questa la novità introdotta dal DDL Semplificazioni 2025 che entra in vigore domani, mettendo fine a un problema che per anni ha bloccato migliaia di compravendite in Italia.

Fino ad oggi, se un acquirente comprava un immobile di provenienza donativa poteva correre il rischio che, dopo anni dalla firma del rogito e pur avendo pagato tutto regolarmente, gli eredi del donante originario potessero chiedergli di restituire la casa. Secondo le vecchie regole, gli eredi esclusi dalla donazione e lesi dalla medesima nella loro quota di legittima, potevano agire (esercitando l'azione di riduzione) anche e direttamente contro i terzi acquirenti, chiedendo la restituzione del bene entro i dieci anni successivi alla morte del donatario.

Con la riforma non sarà più possibile far valere i propri diritti sul bene donato che è stato venduto, ma per gli eredi legittimari (coniuge, figli e - nei casi previsti- i genitori) che sono stati lesi dalla donazione non scompare la tutela: essi vantano un diritto di credito nei confronti del donatario, come già avviene in altri paesi europei.

*“Il Notariato rivendica con orgoglio e soddisfazione la paternità di questa riforma che ha portata storica e va incontro ai cittadini rendendo più certe e sicure le donazioni dei beni immobili”, commenta il **Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato, Vito Pace**. “Da oltre un decennio proponevamo questa importante semplificazione che adegua il diritto delle successioni alle mutate esigenze della società. Le tutele pensate ormai tanto tempo fa hanno creato negli ultimi decenni grande precarietà nella circolazione dei beni immobili donati, determinando la possibilità per chi acquistava un bene donato di vederselo portare via anni dopo l’acquisto effettuato in buona fede. Questa semplificazione, dunque, rafforza la sicurezza del sistema giuridico lasciando intatta la tutela degli eredi e darà un nuovo impulso alla circolazione dei beni immobili donati. Nel 2024 sono state 217.749 le donazioni di beni immobili, in crescita del 6,8% rispetto all’anno precedente perché cresce il numero di anziani che desidera sistemare le proprie questioni patrimoniali, mentre sono ancora in grado di farlo con lucidità e volontà, e le donazioni rappresentano uno strumento efficace per regolare in vita la futura successione, garantendo ai beneficiari una gestione più semplice e certamente meno conflittuale”.*

Le nuove regole si applicheranno subito alle successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025 (data di entrata in vigore delle nuove norme). Per le successioni già aperte prima di questa data, resteranno in vigore le vecchie norme solo se l’azione di riduzione o l’atto di opposizione alla donazione siano stati o verranno notificati e trascritti entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della norma.

Superata questa finestra temporale, il nuovo regime diventerà valido, indistintamente, per tutte le ipotesi.

Il DDL Semplificazioni 2025 prevede un'altra importante novità: per chi eredita una casa o un terreno diventa più facile la trascrizione dell'accettazione tacita nei registri immobiliari, secondo il principio della continuità delle trascrizioni previsto dal nostro ordinamento.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Relazioni con i Media- Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 346/3808202 - ccinti@notariato.it

Silvia Scafati 348/7267921 - sscafati@notariato.it

Erminia Chiodo 366/9110270 - echiodo@notariato.it

