

NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2026

Rinuncia alla proprietà immobiliare in ambito successorio

Studio Legale Campagnolo

Avv. Roberto Campagnolo – Milano

Capitolo 1 – Premessa

La Legge di Bilancio 2026 consolida l'orientamento restrittivo in materia di rinuncia alla proprietà immobiliare, tema di particolare rilievo nelle successioni ereditarie aventi ad oggetto beni immobili antieconomici o gravati da oneri.

Capitolo 2 – Rinuncia alla proprietà e successione ereditaria

Nel contesto successorio, la rinuncia alla proprietà di beni immobili ereditati non può configurarsi come atto meramente abdicativo. La giurisprudenza prevalente qualifica tale rinuncia come atto dispositivo, richiedendo la presenza di un soggetto acquirente.

Capitolo 3 – Inapplicabilità dell'art. 827 c.c.

L'acquisizione dei beni vacanti da parte dello Stato ai sensi dell'art. 827 c.c. non può derivare dalla rinuncia unilaterale dell'erede divenuto proprietario esclusivo dell'immobile. Ne consegue l'inefficacia della rinuncia volta a liberarsi del bene.

Capitolo 4 – Rinuncia alla quota ereditaria in comunione

Diverso è il caso in cui l'immobile ereditato sia in comunione. La rinuncia alla quota da parte di uno dei coeredi determina l'accrescimento automatico delle quote degli altri comproprietari, senza configurare un bene vacante.

Capitolo 5 – Profili operativi per gli eredi

La rinuncia alla quota di comproprietà può rappresentare uno strumento utile per la gestione di immobili onerosi, purché formalizzata con atto pubblico notarile e trascrizione nei registri immobiliari.

Capitolo 6 – Limiti e responsabilità

La rinuncia non estingue obbligazioni già sorte né esonera l'erede da responsabilità pregresse di natura fiscale, urbanistica o ambientale.

Capitolo 7 – Conclusioni

Alla luce delle novità del 2026, la rinuncia alla quota di comproprietà resta l'unica soluzione praticabile in ambito successorio, ferma restando la necessità di una valutazione caso per caso.