

IMPOSTE SUI REDDITI – REDDITI DIVERSI – CESSIONE DI IMMOBILE EFFETTUATA DAL PIENO PROPRIETARIO A SOGGETTI CHE LO ACQUISTANO RISPETTIVAMENTE PER L'USUFRUTTO E PER LA NUDA PROPRIETA' [NORME – PRASSI – COMMENTI DI AA.VV.]

LEX

D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (T.u.i.r.)

Art. 9, comma 5: “Ai fini delle imposte sui redditi, **laddove non è previsto diversamente**, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento e per i conferimenti in società.” *(Comma modificato dall'art. 1, comma 92, legge 30 dicembre 2023, n. 213, in vigore dal 1° gennaio 2024)*

Art. 67, comma 1: “Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

(..)

b) al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis), le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante;

(...)

h) i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto, **dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento** e dalla sublocazione di beni immobili, dall'affitto, locazione, noleggio o concessione in uso di veicoli, macchine e altri beni mobili, dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende; l'affitto e la concessione in usufrutto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore non si considerano fatti nell'esercizio dell'impresa, ma in caso di successiva vendita totale o parziale le plusvalenze realizzate concorrono a formare il reddito complessivo come redditi

diversi”. *(Lettera modificata dall'art. 1, comma 92, legge 30 dicembre 2023, n. 213, in vigore dal 1° gennaio 2024)*

2. DOTTRINA NOTARILE

2.1. LA TASSAZIONE DEI REDDITI DERIVANTI DALLA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

(...)

“Con le modifiche in questione, lette in combinato disposto, viene confermato il regime previsto dall’articolo 9, comma 5, del TUIR con riferimento alla cessione a titolo oneroso di diritti reali di godimento (che rimangono disciplinati dagli artt. 67 comma 1 lett. b) ora anche b-bis) e 68 TUIR, mentre con riferimento alla loro costituzione tali redditi vengono inquadrati come redditi diversi ex art. 67 comma 1 lett. h) del TUIR.

Quindi nel caso in cui il titolare della piena proprietà di un immobile costituisca un diritto reale di godimento a favore di un terzo, il corrispettivo costituirà reddito diverso ex art. 67 comma 1 lett. h) del TUIR.

Invece laddove Tizio, già titolare del diritto reale di godimento, venda a Sempronio l’anzidetto diritto si dovrebbe rientrare nel perimetro degli artt. 67 comma 1 lett. b) ora anche b-bis) e 68 TUIR e quindi la cessione sarebbe assoggettata al regime delle plusvalenze (con le relative esclusioni in relazione alla natura del bene, al tempo dall’acquisto, ai lavori eseguiti).

Vi sono dei casi in cui la distinzione fra costituzione e cessione non è affatto agevole e chiara e pertanto si auspicano chiarimenti al riguardo.

In particolare, per quanto riguarda il diritto di usufrutto, l’AgE in sede di Interpello n. 381 del 12/7/2023 (.PDF) ha parificato cessione e costituzione di usufrutto, concludendo per la rilevanza di entrambi come “redditi diversi” ai sensi dell’art. 67 comma 1 lett. h) del TUIR, interpretazione che non appare condivisibile anche alla luce del nuovo dettato normativo e che richiede un necessario chiarimento. (Si veda in senso contrario lo studio tributario n. 32/2017T del 9/3/2017 CNN (.PDF) dove si afferma che l’art. 67 comma 1 lett. h) del TUIR doveva riferirsi alla sola ipotesi di cessione di usufrutto posta in essere dall’usufruttuario titolare del solo diritto di usufrutto).

"Pare logico invece escludere dal perimetro della nuova normativa la cessione da parte del pieno proprietario dell'intera proprietà che l'acquirente decide di intestare separatamente in capo a due soggetti quanto ad usufrutto e nuda proprietà. Al riguardo, in attesa di auspicabili chiarimenti, potrebbe essere prudente evidenziare in atto la volontà del venditore di cedere la piena proprietà e la volontà del solo acquirente di intestare separatamente usufrutto e nuda proprietà."

(Cfr. Chiara Grazioli, Federnotizie 7 febbraio 2024)

2.2. IL REGIME IMPOSITIVO DEI REDDITI DIVERSI IN CASO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

(...)

C. CESSIONE E COSTITUZIONE DI USUFRUTTO

C2. Vendita della piena proprietà in caso in cui gli acquirenti chiedano di acquistare separatamente l'usufrutto e la nuda proprietà

"La vendita della piena proprietà, nel caso in cui gli acquirenti chiedano di acquistare separatamente l'usufrutto e la nuda proprietà, rientra nel regime delle plusvalenze immobiliari di cui alla lett. b) dell'art. 67 Tuir. Infatti all'esito dell'operazione, il venditore, avendo venduto la piena proprietà, non conserva un altro diritto reale, spossessandosi del bene in maniera completa e definitiva."

"Nota 57. Ad ogni buon conto si giungerebbe alla stessa soluzione anche in considerazione del principio che non si ritiene possibile che il reddito del cedente possa risentire delle scelte operate dagli acquirenti. Peraltro il caso in oggetto sarebbe soggetto a plusvalenza e non a "reddito diverso" perché il venditore trasferisce l'intera proprietà e non la comprime, costituendo un diritto reale minore."

(Cfr. CNN Studio n. 14-2024/T)

3. PRASSI AGENZIA DELLE ENTRATE – RISPOSTA A INTERPELLO

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

"Gli Istanti, richiamando lo Studio n. 14-2024/T del Consiglio Nazionale del Notariato, ritengono che la cessione/ costituzione del diritto di usufrutto sia tassabile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera h), del TUIR, nel solo caso in cui la cessione/ costituzione del diritto reale di godimento abbia comportato "una compressione del diritto originario del costituente/ cedente (ad esempio, per effetto della costituzione del diritto di usufrutto, il proprietario degrada a nudo proprietario)."

Invece, nel caso in cui "il cedente venda l'intera proprietà, spogliandosi dell'intero diritto, anche frazionando i vari diritti (ad esempio, vendita frazionata dell'usufrutto e della nuda proprietà)" la vendita frazionata dei diritti costituirebbe una cessione unitaria, ricadente nel regime previsto dall'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR."

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

“(...) Ciò posto, in applicazione della normativa sopra citata e in linea con i principi su esposti, si ritiene che nella fattispecie prospettata, i due negozi autonomi sotto il profilo civilistico, siano parimenti soggetti autonomamente alla disciplina fiscale.

Pertanto, nel caso in esame:

- il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso dell'usufrutto costituisce reddito diverso ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera h), del TUIR, determinato secondo i criteri di cui al successivo articolo 71, comma 2;
- la plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà dell'abitazione è tassabile ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, secondo i criteri di cui al successivo articolo 68, nell'ipotesi in cui la cessione avvenga entro cinque anni dall'acquisto (cfr. anche risoluzione dell'8 agosto 2007, n. 213/E).”

(Cfr. Risposta a Interpello n. 133 del 14 maggio 2025)

4. REPLICA ALLA RISPOSTA A INTERPELLO N.133/2025 – DI FRANCESCO RAPONI

(...)

Preme precisare subito che non si condividono le conclusioni cui giunge l'Agenzia delle Entrate e che con il presente documento si intende ribadire quanto già sostenuto nello Studio n.14-2024/T, ossia che “la vendita della piena proprietà, nel caso in cui gli acquirenti chiedano di acquistare separatamente l'usufrutto e la nuda proprietà, rientra nel regime delle plusvalenze immobiliari di cui alla lett. b) dell'art. 67 Tuir. Infatti all'esito dell'operazione, il venditore, avendo venduto la piena proprietà, non conserva un altro diritto reale, spossessandosi del bene in maniera completa e definitiva”. Concetto questo, della estinzione totale del diritto di partenza, che la stessa AE nella risposta in esame mostra di aver fatto proprio.

La risposta in oggetto probabilmente è stata condizionata dalla precisazione formulata dagli istanti, che non si tratterebbe di un unico negozio di vendita ma di due trasferimenti che verranno posti in essere “separatamente” benché “contestualmente”. Ma anche a voler ipotizzare il ricevimento di un doppio negozio, come sembrerebbe dall’oggetto della risposta riferita alla “Costituzione del diritto di usufrutto e cessione della nuda proprietà del medesimo immobili”, non possono che essere confermate le conclusioni cui si è già pervenuti nel richiamato Studio n.14-2024/T.

Si potrebbe ritenere corretto quanto affermato dalla AE, infatti, nel solo caso, a dire il vero poco frequente nella pratica, in cui si ricevesse un primo negozio, costitutivo dell’usufrutto, ed in seguito, con un successivo e separato atto, venisse ceduta la nuda proprietà.

In tutte le altre eventuali ipotesi invece occorre avere ben chiaro che, specie nel sistema delle imposte sui redditi, se oggetto della vendita è la piena proprietà, non si potrà mai configurare una cessione distinta in più negozi per quanti siano i diritti reali minori in cui, su richiesta della parte acquirente, dovesse essere frazionata.

Il negozio di trasferimento che ha ad oggetto la piena proprietà è unico, non solo in chiave civilistica, ma anche e soprattutto – si ribadisce – sotto il punto di vista fiscale.

(...) la questione va risolta sul piano degli effetti. **Caso per caso andrà fatta una verifica distinguendo:**

- se si ha effetto estintivo totale del diritto reale in capo al cedente, allora si avrà una cessione;
- se si realizza invece un effetto estintivo parziale del diritto reale in capo al costituente, si avrà una costituzione. Si realizzerà una plusvalenza ex lett. b) dell’art. 67 Tuir se il pieno proprietario venda contestualmente, e per l’intero, la stessa piena proprietà anche se gli acquirenti volessero acquistarla frazionandola in diritti reali minori, senza trattenere alcun diritto sul bene, spossessandosi dello stesso in maniera completa e definitiva; oppure ancora quando il titolare del diritto reale di godimento, a sua volta lo ceda a titolo oneroso totalmente e senza alcuna riserva.

ESEMPIO: Tizio titolare del diritto di usufrutto su un terreno edificabile cede a titolo oneroso a Sempronio lo stesso diritto di usufrutto. Siamo in presenza di una cessione perché lo stesso Tizio non rimane titolare di alcun diritto in relazione al terreno ceduto.

Si verificherà invece una costituzione ex lett. h) dell’art. 67 Tuir se, all’esito della medesima operazione, si sia attuata una limitazione e non una estinzione del diritto

preesistente, intesa quale restrizione della posizione giuridica del disponente per far posto ad altri.[Nota 5. Sarebbe stato troppo semplicistico differenziare il regime dei profili reddituali basandosi solo sul nomen iuris del negozio adottato (cessione o costituzione): le parti avrebbero senza dubbio optato per la più favorevole “cessione del diritto reale di godimento” (assoggettata al regime delle plusvalenze immobiliari) piuttosto che per la “costituzione” del medesimo diritto (assoggettata al regime dei redditi diversi)].

ESEMPIO: Tizio titolare della piena proprietà costituisce a titolo oneroso a favore di Sempronio il diritto di usufrutto. Tizio produrrà un reddito ex art. 67 lett. h) e non lett. b).

Argomentando invece come ha fatto già in passato l’AE (e come fa ancora oggi richiamandola) nella risposta n. 381 del 2023 (pubblicata però in data anteriore alla novella) si arriverebbe a considerare che dal punto di vista fiscale l’usufrutto non potrebbe mai formare oggetto di una cessione ma solo di una costituzione, smentendo in tal modo quanto sostenuto dalla medesima AE nella Risposta n. 224/2024 ove ha affermato che la fattispecie di “concessione di usufrutto” trattata nella lett. h) è una fattispecie di costituzione e non di cessione (testualmente “che tra i redditi ex lett. h) dell’art. 67 Tuir sono compresi non solo i redditi derivanti dalla costituzione di un diritto di usufrutto ma anche quelli derivanti dalla costituzione degli altri diritti reali”), qualificando in questo modo la concessione di cui alla lett. h) non come una cessione ma come una sub fattispecie di costituzione e lasciando dunque uno spazio autonomo alla fattispecie di cessione di usufrutto e alla relativa assimilazione sul piano reddituale alle cessioni plusvalenti della piena proprietà (arg. ex art 9 comma 5 del Tuir).

In conclusione l’AE dovrebbe prendere atto che la situazione dall’1.1.2024 è mutata e che non si ha alcuna ragione per ritenere che con riferimento all’usufrutto sia stata prevista una disciplina autonoma rispetto agli altri diritti reali di godimento.

Lo stesso concetto di cessione e non di costituzione, contrariamente a quanto sembrerebbe rilevabile dalla Risposta n. 133 del 2025, può essere espresso allora con riferimento alle imposte sui redditi anche nel caso di vendita della piena proprietà acquistata da un soggetto per l’usufrutto e da un altro per la nuda proprietà.

(Cfr. Francesco Raponi, CNN Notizie 21 maggio 2025)

4.1. COMMENTO ALLA RISPOSTA A INTERPELLO N.133/2025 – DI ANTONIO TESTA

“L’Agenzia delle Entrate, dando risposta all’interpello n. 133/2025, in data 14 maggio 2025, ha sancito la ricomprensione, tra i “redditi diversi”, e quindi suscettibile di applicazione di una plusvalenza autonoma, indipendente dall’avvenuto decorso del termine quinquennale dall’atto di acquisto (in presenza del quale requisito, le plusvalenze eventualmente realizzate, non sarebbero tassabili), il caso

della vendita contestuale, ma separata, del diritto di usufrutto, che verrebbe acquisito da un determinato soggetto, e del diritto di nuda proprietà, che verrebbe acquisito da soggetto diverso. Per meglio intenderci, il caso sarebbe quello in cui un soggetto, titolare del diritto di piena proprietà su un bene, spezzasse tale diritto, cedendo il diritto di usufrutto al soggetto “A” e, contestualmente, il diritto di nuda proprietà, al soggetto “B”.

Prima di tale “approdo” cui è giunta interpretativamente l’Agenzia delle Entrate, se l’acquisto del diritto di piena proprietà fosse risalente ad un periodo ultra-quinquennale, rispetto alla data dell’atto di vendita, le plusvalenze eventualmente realizzate (e computate sul diritto della piena proprietà che, unitariamente, fuoriusciva dal patrimonio del disponente) non sortivano effetti di tassabilità delle stesse. Se, invece, il titolo di acquisto del diritto di piena proprietà fosse infraquinquennale, rispetto alla data dell’atto di vendita, le plusvalenze tassabili si computavano con riferimento alla differenza tra il complessivo prezzo di cessione (di usufrutto e nuda proprietà) ed il prezzo di acquisto del diritto di piena proprietà (eventualmente maggiorato delle spese sostenute e rilevanti ai fini del computo del cosiddetto “valore iniziale”).

La sorprendente conclusione dell’Agenzia delle Entrate è, invece, nel senso di equiparare, la cessione del diritto di usufrutto (effettuata contestualmente alla cessione del diritto di nuda proprietà a favore, tuttavia, di soggetto diverso) alla fattispecie di costituzione, a titolo oneroso, del diritto di usufrutto, talché la tassazione, ai fini delle imposte dirette, della fattispecie, rientrerebbe, quanto alla cessione del diritto di usufrutto, nell’ambito considerato dall’art. 67, comma 1, lettera “h)” del T.U.I.R., escludendo, tale fattispecie, dalla imposizione “ordinaria” di cui alla lettera “b)” della medesima norma.

E’ evidente quanto, la disposizione richiamata dalla appena accennata conclusione dell’Agenzia delle Entrate, sia incoerente con la fattispecie considerata. La lettera “h)” dell’art. 67, comma 1 del T.U.I.R., così recita: << h) [...] *i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto, dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento e dalla sublocazione di beni immobili* [...] >>.

Due elementi, in effetti, comportano, a parere di chi scrive, fonte di forti dubbi sull’esattezza della conclusione interpretativa posta dall’Amministrazione Finanziaria.

In primo luogo, risulta inopportuna l’affermazione resa nella risposta all’interpello in oggetto, nella parte in cui si afferma che: “[la fattispecie] è riconducibile, **sia dal punto di vista civilistico, che fiscale, a due distinte cessioni** [...]”. Se su questo si dovesse essere certi, accertato che, con riferimento all’usufrutto, si tratta sempre di una “cessione”, non vi sarebbe spazio per accedere ad una analogia con la disposizione recata dalla lettera “h)” del primo comma dell’art. 67, testé richiamato,

la quale attribuisce la sostanza di “redditi diversi” alla sola fattispecie della “*concessione in usufrutto (su un bene)*”. Ora, è evidente che chi cede il diritto di usufrutto, unitamente alla nuda proprietà, sta disfandosi dell’intera titolarità sull’immobile e non si sta limitando “a concedere un diritto di usufrutto sullo stesso” ipotesi, questa, ricorrente quando, un soggetto, titolare del diritto di piena proprietà su un bene, conservandone la nuda proprietà concede, appunto, ad un terzo il diritto di usufrutto, costituendo (questa volta sì!) un “nuovo ed autonomo” diritto reale, prima inesistente. Ma, laddove la cessione dei diritti (di usufrutto e nuda proprietà) avviene contestualmente, il soggetto disponente, non ha compiuto una “concessione a terzi del diritto di usufrutto” ma si è integralmente spogliato del bene, pur spezzando il diritto di proprietà sullo stesso nei due diritti distinti di cui la piena proprietà si compone.

In secondo luogo, sembra davvero molto strano in che modo (se non ricorrendo ad un “*obiter dictum*”), l’Amministrazione Finanziaria, tradizionalmente poco avvezza alla considerazione e alla conoscenza di certi principi civilistici (del tutto estranei, per prassi, ai principi di fiscalità) possa essere giunta ad affermare che, in presenza di una contestualità nel trasferimento del diritto di usufrutto e del diritto di nuda proprietà a favore di soggetti diversi, ci si troverebbe dinanzi a negozi giuridici autonomi (sul che si può essere concordi), ciascuno dotato di un’autonoma causa, stante che – come si afferma - <<[...] la contestualità del trasferimento non implicherebbe l’unicità causale dei negozi [...]>>, inopinatamente richiamando, sul punto, quanto sostenuto dalla S.C. (Cass. Sez. Trib. 15 marzo 2021 n. 7154) la quale ha affermato che “*non è possibile ravvisare alcuna necessaria concatenazione di carattere obiettivo tra la vendita del diritto di nuda proprietà ed il contestuale trasferimento del diritto di usufrutto a due beneficiari diversi, bensì una connessione derivante esclusivamente dalla volontà delle parti, con conseguente autonoma tassazione.*”

Cosa dire? La sensazione che se ne ricava è quella per la quale, sul solco delle più moderne teorie dottrinali che tendono, sempre più, ad amalgamare il profilo causale a quello dei motivi (ed è quello che gli Ermellini, di fatto, hanno inteso concludere con la appena richiamata sentenza), sembra proprio che l’Amministrazione Finanziaria abbia supinamente voluto recepire altrettanto, mancando, tuttavia, di quella sostanza accademica che possa effettivamente convincere sulla correttezza della teoria della cosiddetta “umanizzazione della causa contrattuale”.

(Cfr. Antonio Testa, Lista Sigillo, 29 maggio 2025)

5. NOTE DI SINTESI – DI RAFFAELE TRABACE

Secondo dottrina notarile:

* "Pare logico invece escludere dal perimetro della nuova normativa la cessione da parte del pieno proprietario dell’intera proprietà che l’acquirente decide di intestare

separatamente in capo a due soggetti quanto ad usufrutto e nuda proprietà. Al riguardo, in attesa di auspicabili chiarimenti, potrebbe essere prudente evidenziare in atto la volontà del venditore di cedere la piena proprietà e la volontà del solo acquirente di intestare separatamente usufrutto e nuda proprietà."

* "La vendita della piena proprietà, nel caso in cui gli acquirenti chiedano di acquistare separatamente l'usufrutto e la nuda proprietà, rientra nel regime delle plusvalenze immobiliari di cui alla lett. b) dell'art. 67 Tuir. Infatti all'esito dell'operazione, il venditore, avendo venduto la piena proprietà, non conserva un altro diritto reale, spossessandosi del bene in maniera completa e definitiva."

* "Ora, è evidente che chi cede il diritto di usufrutto, unitamente alla nuda proprietà, sta disfandosi dell'intera titolarità sull'immobile e non si sta limitando "a concedere un diritto di usufrutto sullo stesso" ipotesi, questa, ricorrente quando, un soggetto, titolare del diritto di piena proprietà su un bene, conservandone la nuda proprietà concede, appunto, ad un terzo il diritto di usufrutto, costituendo (questa volta sì!) un "nuovo ed autonomo" diritto reale, prima inesistente. Ma, laddove la cessione dei diritti (di usufrutto e nuda proprietà) avviene contestualmente, il soggetto disponente, non ha compiuto una "concessione a terzi del diritto di usufrutto" ma si è integralmente spogliato del bene, pur spezzando il diritto di proprietà sullo stesso nei due diritti distinti di cui la piena proprietà si compone."

Secondo l'Agenzia delle entrate: "Nella fattispecie in oggetto, i due negozi autonomi sotto il profilo civilistico, sono parimenti soggetti autonomamente alla disciplina fiscale, con la conseguenza che la costituzione dell'usufrutto costituisce reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera h), del TUIR, mentre invece la plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà è tassabile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR."

Come rilevato nei commenti che precedono, può darsi che la Risposta n. 133/2025 sia stata influenzata da un quesito mal posto dall'interpellante che parla impropriamente di vendita frazionata dell'usufrutto e della nuda proprietà, senza evidenziare in maniera chiara e corretta che, nella specie, trattasi in effetti di unico negozio avente ad oggetto la cessione da parte del titolare della piena proprietà dell'immobile.

Ma non è da escludere che l'Agenzia delle entrate abbia inteso equiparare la fattispecie della cosiddetta cessione contestuale (i.e. il pieno proprietario cede con unico atto il suo diritto a soggetti che lo acquistano rispettivamente per l'usufrutto e per la nuda proprietà) alla cessione separata (i.e. il pieno proprietario procede con due atti, anche contestuali, costituendo l'usufrutto a favore di un soggetto e cedendo la nuda proprietà a un altro soggetto).

Prova ne è il fatto che il commento alla Risposta n. 133/2025, pubblicato su FiscoOggi del 14 maggio 2025 esordisce affermando "Il contestuale trasferimento

separato dei due diritti reali riguardanti lo stesso immobile, dal punto di vista fiscale non può essere considerato come una cessione unitaria.”

Specificando: “Una coppia di coniugi, che intendono vendere separatamente e contestualmente, a due diversi acquirenti, l’usufrutto e la nuda proprietà di un appartamento con la cantina, dovranno considerare il corrispettivo per la vendita dell’usufrutto come reddito diverso (articolo 67, comma 1, lettera h, del Tuir) mentre il corrispettivo per la cessione della nuda proprietà andrà considerato come una plusvalenza da tassare autonomamente (in base all’articolo 67, comma 1, lettera b e all’articolo 68 del Tuir), nell’ipotesi in cui la cessione avvenga entro cinque anni dall’acquisto. È la sintesi della risposta dell’Agenzia n. 133 del 14 maggio 2025.”

In pratica, secondo l’AE, qualora in sede di cessione l’unico diritto di proprietà si scinda in usufrutto e nuda proprietà per effetto dell’acquisto da parte di soggetti diversi, ai fini dell’applicazione delle imposte dirette ci troveremmo di fronte a due negozi, uno di costituzione dell’usufrutto e uno di cessione della nuda proprietà, sia nel caso in cui le operazioni siano contestuali, sia nel caso in cui siano attuate in tempi diversi.

Tale equiparazione non può essere condivisa, considerato, tra l’altro, che i principi enunciati dall’AE a sostegno della sua tesi, si fondano su due documenti di prassi, la Risoluzione n.20/1993 e la Risposta a Interpello n. 381/2023 riferite a due casi di autonoma costituzione del diritto di usufrutto effettuate dai pieni proprietari degli immobili e a due decisioni della Corte di Cassazione, Ordinanze n. 7154/2021 e n. 7154/2021, emanate in tema di imposte ipotecaria e catastale, e pertanto, da considerarsi le une e le altre non attinenti alla fattispecie oggetto di interpello.

E tuttavia, nel condividere la prassi dell’AE con riferimento a fattispecie di autonoma “costituzione del diritto di usufrutto” da parte del pieno proprietario, come tali attratte nell’ambito impositivo di cui all’art. 67, lett. h), del T.u.i.r., [ferma restando la esclusione da tale disciplina delle cessioni di usufrutto effettuate dall’usufruttuario, rientranti nel regime impositivo di cui alla lett. b), dell’art 67, citato] ci sia consentito dissentire dal proposito dell’AE di trasferire nel perimetro applicativo delle imposte dirette i principi enunciati dalla Corte in tema di imposte indirette, principi non solo non più attuali a seguito delle modifiche apportate alla disciplina delle imposte ipotecaria e catastale, efficaci dal 1° gennaio 2014, ma comunque non condivisibili laddove riducono l’ambito del contendere alla distinzione tra atti complessi e atti collegati che, in ossequio al disposto di cui all’art. 21 del T.U.R., può comunque avere una sua giustificazione nell’ambito dell’imposta di registro, giammai ai fini dell’applicazione dei redditi diversi di cui all’art. 67 del T.u.i.r.

Tenuto presente in ogni caso:

- che il meccanismo di tassazione sostitutiva disciplinato dall'art.1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266, è applicabile soltanto alle plusvalenze di cui alla lettera b) dell'art. 67 del T.u.i.r.

- che i redditi diversi di cui alla lettera h) dell'art 67 citato, sono costituiti, ai sensi dell'art. 71 del T.u.i.r., dalla differenza tra l'ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione.

Sotto il profilo operativo, sul presupposto che il venditore, sulla base di accordi con la parte acquirente, pregressi o sopravvenuti, accetti di cedere la piena proprietà dell'immobile a soggetti che acquistano rispettivamente l'usufrutto e la nuda proprietà:

- qualora la cessione, unitariamente considerata, non sia idonea a generare plusvalenze ai sensi dell'art. 67, co.1, lett. b), del T.u.i.r. [perché effettuata decorso il quinquennio dall'acquisto o dalla costruzione oppure, per quanto effettuata nel quinquennio, sia esente, trattandosi di immobile acquisito per successione o di unità immobiliare urbana adibita, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari] il ruolo del notaio si esaurisce nel rendere edotta la parte venditrice del fatto che la cessione, per quanto attiene all'usufrutto, secondo l'AE costituisce una "costituzione" e pertanto il reddito che ne deriva va sottoposto a tassazione ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 67, co. 1, lett.h) e 71, co. 2, del T.u.i.r.;

- più problematica, e di difficile soluzione, appare invece la questione qualora la cessione, unitariamente considerata, sia astrattamente idonea a generare plusvalenze, nel caso in cui la parte venditrice, non intendendo accedere alla distinzione voluta dall'AE [tra reddito da cessione/costituzione dell'usufrutto, tassabile in base agli artt. 67, co. 1, lett. h) e 71, co.2, del T.u.i.r. e plusvalenza da cessione della nuda proprietà tassabile ai sensi degli artt. 67, co. 1, lett. b), e art. 68, del T.u.i.r.] dichiarare al notaio di volersi avvalere per l'intera cessione del meccanismo di cui all'art.1, co. 496, l. n. 266/2005, applicando alla plusvalenza l'imposta sostitutiva del 26%.

(Cfr. Raffaele Trabace, Lista sigillo 3 giugno 2025)

RTrabace_ 04.06.2025