

≡ Menu

Cerca

Cerca

Cessione della piena proprietà a due distinti soggetti per usufrutto e nuda proprietà: nessun reddito diverso per il venditore

Argomento: Novità normative Pubblicato il 30 Luglio 2025 da Redazione Federnotizie

Cari lettori abbiamo aggiunto a ogni articolo una funzione di **lettura vocale**. Basta cliccare sul pulsante "Ascolta" per sentire l'articolo nei momenti in cui leggere non è comodo. Buona esperienza di **audio-lettura**!



Arriva il chiarimento tanto atteso: non si genera un “reddito diverso” ai sensi del TUIR a carico di chi cede a titolo oneroso la piena proprietà di un immobile a due distinti soggetti che acquistino uno la nuda proprietà e l'altro il diritto di usufrutto.

È quanto stabilito dalla norma di interpretazione autentica contenuta nel disegno di legge di conversione del DL fiscale (DL 84/2025), appena approvato dal Senato

e ora in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Il chiarimento si è reso necessario a seguito della spiazzante risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate a un (audace quanto temerario) interpello (Risposta n. 133_2025), che aveva sollevato forti dubbi tra gli operatori.

In quell'occasione, l'Amministrazione finanziaria aveva offerto una lettura pericolosa dell'art. 9, comma 5, e dell'art. 67, comma 1, lett. h), del TUIR, a seguito delle modifiche introdotte, dal 1° gennaio 2024, dall'articolo 1, comma 92, lettere a) e b), della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024), giungendo alla conclusione che dovesse essere tassata come "reddito diverso" la somma incassata dal venditore nel caso in cui l'immobile venisse acquistato da due soggetti distinti, uno per la nuda proprietà e l'altro per l'usufrutto, argomentando dalla circostanza che in tale fattispecie si fosse in presenza di due negozi autonomi sotto il profilo civilistico e, parimenti, sotto il profilo fiscale.

Una posizione che aveva immediatamente rallentato, se non completamente fermato, le operazioni di compravendita di questo tipo, generando incertezza e spingendo gli operatori a ricercare soluzioni alternative per evitare conseguenze fiscali inattese.

Nonostante la norma oggetto di interpretazione fosse stata fin da subito correttamente letta dal Consiglio Nazionale del Notariato (cfr. Studio n. 14-2024), la risposta dell'Agenzia ha comunque creato un significativo contenzioso potenziale.

Ora, con la norma interpretativa, il quadro si ricompone in modo definitivo, escludendo ogni profilo impositivo a carico del venditore in queste specifiche operazioni.

Solo se il cedente mantiene un diritto reale sul bene, la costituzione del diritto reale minore viene tassata quale reddito diverso.

Al contrario, se il cedente si spoglia integralmente della titolarità dell'immobile, sia pure alienando a due diversi soggetti nuda proprietà e usufrutto, l'operazione potrà generare unicamente una plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67 lett. b) e b-bis) del TUIR, solo ove si tratti, rispettivamente, di vendita infraquinquennale o infradecennale in presenza di interventi agevolati di cui all'art. 119 del D.L.

34/2020 (secondo la ordinaria disciplina prevista appunto dagli art. 67 e 68 T.U.I.R. in tema di plusvalenze).

Una buona notizia per il mercato e per tutti gli operatori del settore che non potevamo non segnalarvi subito.

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... *

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la posta in arrivo (e la cartella Spam) e conferma la tua iscrizione, grazie!

Autore



Redazione Federnotizie

La [Redazione di Federnotizie](#) è composta da notai di tutta Italia, specializzati in differenti discipline e coordinati dalla direzione della testata, composta dai notai Lucia Folladori e Massimo Caccavale.



nuda proprietà, Usufrutto

[ARTICOLO PRECEDENTE](#)

[← In arrivo il Commentario al Codice Deontologico di Federnotizie](#)

[ARTICOLO SUCCESSIVO](#)

Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia – "Guido Roveda".

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA 07975360962



== [Note sulla Privacy](#)

== [Informazioni legali](#)

Contatti



[Scrivi alla redazione](#)



[Chiedi la password per
pagine o articoli protetti](#)



[Area fornitori](#)

Chi siamo



[Federnotizie.it](#)



La Redazione



Contribuisci a Federnotizie



Argomenti

- == Corsivi della redazione
- == Conversazioni
- == Novità normative
- == Novità tributarie
- == Approfondimenti giuridici
- == Clausole in rete
- == Deontologia
- == Internazionale
- == Cassa e CNN
- == Notizie sindacali
- == Accesso e Scuole

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2024 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.