

## **PLUSVALENZE – USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ**

Si chiede di conoscere se è assoggettata a plusvalenza la vendita di immobili consistenti in un appartamento ed un locale box, attualmente di proprietà di "caia" per la nuda proprietà e di "tizia" per l'usufrutto pervenuti come segue:

A) "tizia" per acquisto con il marito in regime di comunione dei beni con decreto di trasferimento in data 21/06/2002;

B) a seguito di separazione dei coniugi l'ex marito in data 22/12/2010 cede all' ex moglie ("tizia") la propria quota di comproprietà pari ad 1/2 degli stessi usufruendo delle agevolazioni di cui all'articolo 19 della Legge 6 marzo 1987 n. 74, pertanto, "tizia" diventa piena proprietaria degli immobili che risultano locati a terzi con contratto sottoscritto in data 29/12/2009

C) "tizia" divenuta proprietaria dell'intero, lo stesso giorno con altro atto - in ottemperanza degli accordi presi in sede di separazione con il coniuge - dona riservandosi l'usufrutto generale vitalizio i sopra indicati immobili alla figlia che richiede le agevolazioni fiscali prima casa ed a causa della locazione in corso trasferisce la residenza ai fini agevolativi solo nel mese di dicembre 2011.

"Tizia" e "caia" successivamente decidono di vendere gli immobili a terzi nell'anno 2012 e, pertanto:

- non si crea plusvalenza per la quota di 1/2 di "Tizia" acquistata con decreto di trasferimento in data 21/06/2002;

- si creerebbe una plusvalenza per la quota di un mezzo di spettanza di "Tizia" in diritto di usufrutto pervenuta in piena proprietà con atto di trasferimento immobiliare in data 22/12/2010 anche se in ottemperanza agli accordi di separazione consensuale tra coniugi?;

- si creerebbe una plusvalenza a carico dell'intera quota in nuda proprietà di "caia" acquistata con atto di donazione del 22/12/2010, in quanto la stessa non è stata residente nell'immobile per la metà del tempo che intercorre tra l'acquisto e la vendita anche se non per sua volontà ma a causa della procedura di sfratto in corso a carico degli inquilini?.

Soluzione al quesito in sintesi.

**Aderendo all'orientamento prevalente la vendita in oggetto non risulterà far emergere materia imponibile per la plusvalenza sia riguardo alla cessione della nuda proprietà che con riferimento alla cessione dell'usufrutto.**

La soluzione del quesito presuppone l'inquadramento iniziale della fattispecie nello scenario normativo attuale e la relativa interpretazione.

**Il primo e unico atto a titolo oneroso di tutta la vicenda è stato stipulato il 21.6.2002.**

Gli **atti successivi infatti sono a titolo gratuito**. Il primo (la cessione del 22.12.2010 tra coniugi a seguito della separazione) per assimilazione tipologica; il secondo (donazione alla figlia del 22.12.2010) perché trattasi di donazione.

Nel 2012 si procede alla rivendita della piena proprietà.

**Argomentando dal nuovo disposto degli artt. 67 e 68 Tuir si può concludere per la irrilevanza fiscale degli atti intermedi a titolo gratuito e giungere alla conclusione della non maturazione della plusvalenza per decorrenza del quinquennio dall'acquisto (dal 21.6.2002) (arg ex art 67 lett b) Tuir).**

Vediamo meglio perché.

Con il decreto Bersani la donazione di fabbricati (e di terreni agricoli) ha subito una rivisitazione nel campo delle imposte dirette. Il legislatore è intervenuto, con la parziale modifica degli artt 67 e 68 Tuir, allo scopo di scongiurare l'utilizzo della donazione di beni per effettuare rivalutazioni surrettizie del costo di acquisto.

A norma dell'art 68 Tuir la plusvalenza imponibile è determinata dalla differenza tra corrispettivo incassato e prezzo o costo di acquisizione del bene venduto, aumentato dei costi inerenti deducibili appositamente documentati.

**Prima della novella**, nel caso di bene pervenuto per donazione il costo stesso era coincidente con il valore dichiarato nell'atto di donazione. Non era difficile, quindi, far precedere alla vendita una donazione del medesimo bene, a pari valore del corrispettivo di vendita, proprio per "rivalutarne" il prezzo di acquisto.

**Con il decreto Bersani**, per scongiurare tali finalità elusive, si è deciso di intervenire con le modifiche ricordate.

**La nuova regola è quella in virtù della quale quando oggetto della vendita è un immobile ricevuto in donazione, il periodo di 5 anni (che come noto esclude la realizzazione della plusvalenza) decorre dalla data di acquisto da parte del donante.**

Per intendere meglio è come se la vendita, ai soli fini fiscali, fosse posta in essere dal **donante** anche se effettivamente il venditore è il donatario.

Dunque la **plusvalenza** realizzata va **assoggettata a tassazione** se il **donante ha acquistato l'immobile, oggetto della cessione da parte del donatario, da non più di 5 anni** e nel caso in cui non ricorrano le altre eccezioni previste dalla norma.

**Non si realizza** quindi una **plusvalenza** nel caso di bene che sia stato **usato dal donante o suoi familiari (individuati ex art 4 Tuir) come abitazione principale**, per la maggior parte del periodo intercorso tra acquisto e cessione o nel caso di **fabbricato (terreno agricolo) pervenuto al donante stesso per successione**.

Nello stesso tempo si deve ritenere applicabile anche la possibilità di utilizzare il ricorso al pagamento alternativo dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza realizzata.

Come inquadrare dunque la vicenda in oggetto.

Va fatta prima una **premessa**.

**La cessione tra coniugi in sede di separazione è equiparabile a un atto a titolo gratuito e quindi, al pari di una donazione, irrilevante sul piano fiscale.**

Anche analizzando la natura dell'accordo si dovrebbe poter giungere sempre alla medesima conclusione della irrilevanza ai fini della determinazione delle plusvalenze immobiliari.

a) Se il trasferimento da un coniuge all'altro è a titolo gratuito

Non rileva normalmente in quanto non si verifica il presupposto di onerosità per il realizzo della plusvalenza ex art 67 Tuir.

b) Se invece il trasferimento a titolo oneroso (es. con accollo di mutuo)

Si potrebbe ritenere realizzato il presupposto impositivo per la plusvalenza quando sia configurabile una certa onerosità nel trasferimento.

A tale tesi si potrebbe tuttavia obiettare la ricorrenza della generale esenzione da imposizione di cui all'art 19 legge 6 marzo 1987 n 74 e quindi **anche la non rilevanza della plusvalenza.**

**Alle stesse conclusioni era già giunto il fisco con la nota 8/1741 del 2 aprile 1983 ove si affermava che non risulta dimostrata la sussistenza dell'intento speculativo.**

**L'equiparazione con la donazione conduce l'interprete a ritenere applicabili, anche agli atti di cessione tra coniugi in sede di separazione e divorzio, le medesime norme proprie della rivendita di beni pervenuti per donazione.**

**Vediamo allora cosa succede in caso di rivendita del bene o diritti reali parziali sullo stesso bene pervenuto in forza di cessione a titolo gratuito tra coniugi?**

**Nel nostro caso la vicenda riguarda la rivendita dell'usufrutto.**

La soluzione dipende da come si sia stata risolta la questione precedente. Seguendo **la tesi preferibile della irrilevanza ai fini delle imposte dirette dell'atto di trasferimento tra coniugi**, nella successiva rivendita bisognerà muovere dal titolo originario e di qui trarre le conseguenze a seconda del tempo trascorso e della ricorrenza o meno delle eccezioni. <sup>(1)</sup>

**Nel nostro caso dunque la cessione dell'usufrutto non realizzerebbe una plusvalenza perché sia in capo a Tizia che in capo al coniuge separato cedente (donante) la decorrenza dall'acquisto sarebbe anteriore al quinquennio.** <sup>(2)</sup>

Infatti le assegnazioni di beni connesse alla crisi del matrimonio sono qualificabili come atti fiscalmente neutri e di conseguenza nell'ipotesi di rivendita infraquinquennale dei medesimi beni possono essere considerate non rilevanti ai fini del computo del quinquennio.

Le assegnazioni sarebbero in definitiva fiscalmente trasparenti al pari delle donazioni.

**Vediamo invece cosa succede in caso di rivendita del bene o diritti reali parziali sullo stesso bene pervenuto in forza di cessione a titolo gratuito tra coniugi e successivamente oggetto di donazione?**

**Nel nostro caso la vicenda riguarda la rivendita della nuda proprietà.**

**Per trovare la soluzione occorre risolvere il problema della provenienza donativa in capo al donante** o cedente a titolo gratuito. Si va ancora indietro o ci si deve fermare alla prima donazione?

Rispondendo positivamente e andando a individuare il titolo di acquisto in capo al primo donante (cedente a titolo gratuito) si giunge alla esclusione della plusvalenza.

Il problema in sostanza è quello del **possibile cumulo dei periodi di possesso** nell'ipotesi in cui si susseguano donazioni oppure come nel nostro caso **donazioni e atti a titolo gratuito** (o altri atti non rilevanti fiscalmente).

Il tenore letterale della norma parlando di **“acquisto da parte del donante”** potrebbe far propendere per la tesi che farebbe rilevare **solo il periodo di possesso limitato al singolo rapporto donante - donatario.(nel nostro caso coniuge-Tizia).**

Un'**interpretazione sistematica**, e senza dubbio preferibile, invece suggerirebbe, dando valore alla ratio che sottende la novella, **di poter cumulare anche più periodi di possesso susseguenti a atti a titolo gratuito**, oltre a quello originario. Quindi in caso di più donazioni (atti a titolo gratuito) ai fini della decorrenza del quinquennio bisognerebbe andare indietro alla ricerca del primo atto per il quale sia stato pagato un corrispettivo **considerando trasparenti sul piano fiscale tutte le donazioni e gli atti a titolo gratuito intermedi.**

**Nel caso in esame, alla luce delle considerazioni sopra esposte, anche la vendita della nuda proprietà non realizza una plusvalenza in quanto il quinquennio per l'esenzione decorre dal 2002.**

**In conclusione bisogna comunque dar conto che si giungerebbe a soluzione diversa nel caso in cui si volesse aderire alla tesi della rilevanza fiscale dell'atto di cessione tra coniugi.**

**In tal caso la rivendita dell'usufrutto e della nuda proprietà sarebbero fiscalmente rilevanti.**

Ci si troverebbe infatti di fronte a una **ipotesi di cessione della piena proprietà dopo l'acquisto separato di nuda proprietà e di usufrutto**. Anche ai fini fiscali rileverebbero separatamente l'uno dall'altro, **come se ci trovasse di fronte a due atti diversi.**

Il calcolo della plusvalenza eventualmente emergente va effettuato valutando separatamente la nuda proprietà e l'usufrutto il tutto tramite l'applicazione al prezzo di vendita dei coefficienti previsti ai fini dell'imposta di registro (Ris 188 del 2009). Va tenuto presente che il calcolo andrà fatto con riferimento all'età del cedente.

**Con riferimento al nostro caso dunque rileverebbe ai fini della plusvalenza per la sola metà sia la vendita dell'usufrutto che la vendita della nuda proprietà (con decorrenza dal 2010).** (infatti l'altra metà essendo stata acquistata nel 2002 con riferimento all'usufrutto risulterebbe

direttamente esente da plusvalenza e con riferimento alla nuda proprietà lo sarebbe per la provenienza donativa; in tale ultimo caso è come se la vendita fosse posta in essere sempre da Tizia anziché da Caia)

La cessione dell'usufrutto rileverà a norma della lettera h dell'art 67 Tuir; mentre la cessione della nuda proprietà rileverà a norma della lettera b) (Ris Ministeriale n 77/20 del 12.01.1993)

In entrambi i casi infatti Il cambio di residenza tardivo non gioverebbe per escludere la plusvalenza.

**È pur vero, infatti, che il concetto di “prima casa” ai fini delle imposte indirette non coincide con quello di “prima abitazione” nelle imposte dirette, ma la vendita di cui al quesito, riferita a bene locato a terzi con contratto sottoscritto in data 29/12/2009, risulterebbe comunque imponibile per la plusvalenza. Non sarà infatti possibile provare in modo diverso dalla residenza anagrafica la ricorrenza dei requisiti minimi per configurare una “prima abitazione”. Tale situazione non potrà infatti essere provata neanche sulla base di circostanze oggettive (utenze domestiche, indicazione di domicilio nella corrispondenza) (Ris 218 del 2008).**

*Francesco Raponi*

---

**1)** Studio n 45-2011T pag 13.

**2)** L'atto di acquisto, sia in capo alla cedente sia in capo al coniuge (cedente a titolo gratuito /donante) è del 2002 quindi anteriore al quinquennio dunque non si genera plusvalenza.