

REDDITI DIVERSI. VENDITA DELLA PROPRIETÀ CON ACQUISTO DI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ. RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N. 133 DEL 14 MAGGIO 2025

PRASSI INTERPRETATIVE

NOTIZIARIO N 94 DEL 21 MAGGIO 2025

[FRANCESCO RAPONI](#)

La Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 133 del 2025 si riferisce al caso in cui due coniugi (unica parte contrattuale), titolari congiuntamente del diritto di proprietà su un appartamento e su una cantina, intendono vendere tali beni.

La parte acquirente formata da due soggetti, per sua scelta, chiede di intestare ad uno il diritto di usufrutto e all'altro la nuda proprietà.

L'AE, alla richiesta di quale fosse il corretto inquadramento di tale negozio nell'ambito del sistema dei redditi diversi, posto che la vendita avverrà "separatamente e contestualmente" a favore dei due soggetti acquirenti, conclude sostenendo che la costituzione a titolo oneroso del diritto di usufrutto rientra nel perimetro applicativo di cui alla lettera h) dell'art. 67 Tuir, mentre la cessione della nuda proprietà è da ricomprendere tra le plusvalenze regolate secondo la lettera b) del medesimo art. 67.

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 immobile"**, 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.

Le ragioni principali delle nostre osservazioni non sono solo di carattere generale ma anche più specificamente fondate sulle stesse affermazioni dell'Agenzia.

In termini generali occorre principalmente ricordare che il legislatore è intervenuto solo e limitatamente al comparto delle imposte sui redditi a differenziare il regime delle “cessioni” dei diritti reali di godimento rispetto a quello delle “costituzioni” aventi ad oggetto i medesimi diritti.

A fronte della differenziazione che è stata introdotta (**si ripete solo**) nel Testo unico delle Imposte sui Redditi, invece, nelle disposizioni riguardanti le imposte indirette^[1] è ancora prevista l’“equiparazione” tra la cessione della piena proprietà e la costituzione dei diritti reali di godimento, con la conseguenza che caso per caso occorrerà verificare le differenti ricadute che la medesima fattispecie potrebbe avere con riferimento ad ognuno dei comparti interessati^[2].

Ciò consente di formulare la **prima conclusione**, che già da sola appare decisiva per confutare l’eventuale ulteriore conclusione cui sembrerebbe giungere l’AE: sul piano delle imposte sui redditi **non viene assoggettato ad imposizione l’atto** come espressamente previsto ad esempio in materia di imposta di registro ai sensi dell’art. 20 del Tur, ma **piuttosto l’operazione intesa unitariamente e quale unico presupposto d’imposta**.

Non risulta pertanto conferente il richiamo che fa l’AE ad arresti della Cassazione che sono riferiti a casi riguardanti le imposte di registro e ipotecarie/catastali, le cui motivazioni peraltro in altre sedi non sono state ritenute assolutamente condivisibili.

Nel sistema delle imposte sui redditi, comunque, non esiste una norma analoga all’art. 21, comma 1, Tur, che trattando di “disposizioni” potrebbe aprire all’interpretazione accolta dalla Cassazione. Al contrario rileva l’effetto economico, e non solo giuridico, dell’operazione che si compendia soprattutto nel principio del divieto di doppia imposizione.

Infatti, la **differenza ancora più sostanziale** emerge dalla considerazione che **in materia di imposte sui redditi** ai sensi dell’**art. 163 Tuir** è disciplinato espressamente il divieto della doppia imposizione, in forza del quale “la **stessa imposta** non può essere applicata più volte in dipendenza dello **stesso presupposto** neppure nei confronti di soggetti diversi”.

Ciò, con riferimento più propriamente al caso in questione, significa che lo stesso “reddito diverso” non può essere applicato più volte, ai sensi cioè sia della lettera b) che della lettera h) dell’art. 67 Tuir, in dipendenza dello stesso presupposto d’imposta, corrispondente al trasferimento del diritto di piena proprietà, e nei riguardi dello stesso soggetto cedente, unico soggetto passivo.

Alla medesima conclusione peraltro si giungerebbe sottolineando che il **presupposto impositivo generato dalla vendita della piena proprietà si può verificare solo ed esclusivamente in capo al soggetto passivo dell’imposta e in una relazione che non può mai risentire delle scelte operate dagli acquirenti**.

Detto in altri termini, se il cedente vende la piena proprietà, non può concorrere a determinare il fatto generatore del relativo reddito, a lui solo imputabile, un evento a cui è estraneo, consistente nel frazionamento del medesimo diritto di proprietà, su richiesta degli acquirenti, in diritti reali di minore portata.

Va più propriamente valutato infatti che non si potrebbero considerare quali fatti generatori dei “redditi diversi” eventi non riconducibili specificatamente al cedente, dovendosi considerare **necessariamente sussistente un collegamento funzionale, soggettivo/oggettivo, tra il presupposto dell’imposta e la plusvalenza che dovesse emergere dalla cessione**.

D’altro canto il presupposto per l’applicazione della plusvalenza ai sensi dell’art. 67 lettera b) Tuir può essere solo una cessione “volontaria” e non la conseguenza di un effetto indiretto non imputabile alla parte cedente. A riprova di ciò si consideri che **solo nella lettera b-bis)** del medesimo art. 67 Tuir rilevano presupposti d’imposta riferibili a specifiche tipologie di interventi edilizi assistiti da super bonus posti in essere oltre che dal cedente anche da **“altri aventi diritto”**.

Per comprendere meglio quanto si vuole sostenere, occorre muovere dalla premessa che ai sensi dell’art. 1 del Tuir, il presupposto dell’imposta sul reddito delle persone fisiche è il possesso di un reddito in capo ad uno specifico soggetto passivo. Nel caso che ci occupa è classificato ai sensi dell’art. 6 Tuir come “reddito diverso” e, ai sensi della lettera b) o della lettera h) **(e non congiuntamente per entrambe le tipologie)** dell’art. 67 Tuir, richiede la necessaria sussistenza di un collegamento funzionale tra reddito prodotto e immobile o diritto ceduto. Ciò premesso, **in mancanza di uno specifico riscontro normativo analogo a quanto previsto invece dalla lettera b-bis)** dell’art 67 Tuir, non si potrà sostenere che lo stesso impianto ne risulti modificato a seguito della mera introduzione della nuova disposizione di cui alla lettera h) dell’art. 67 Tuir.

Ancora più nello specifico, sul piano sistematico, non si riuscirebbe neanche a giustificare perché un soggetto che venda un determinato bene possa risultare soggetto passivo di un reddito sia ex lettera b) che ex lettera h) dell'art. 67 Tuir in caso di vendita in favore di due soggetti che decidano di acquistare per diritti reali differenti, mentre non lo sarebbe se, vendendo lo stesso bene, gli acquirenti decidano di acquistare il diritto di piena proprietà pro quota.

Nell'ottica dell'art. 68 Tuir si aggiunga inoltre e nello stesso senso che il cedente percepisce **un corrispettivo unico** e non più corrispettivi. Peraltro risulterebbe anche contrastante con le conclusioni della Risposta in esame quanto desumibile dalla **sentenza** della stessa Corte di Cassazione **n. 3614 del 12.2.2025**, che in relazione ad una **vendita di piena proprietà preceduta dall'acquisto di usufrutto e di nuda proprietà con due atti separati**, pur trattandosi di **due provenienze**, ha correttamente inquadrato **la cessione originaria dell'usufrutto nella lett. b) e non nella lett. h) dell'art. 67 Tu**^[3].

A contrastare inoltre la conclusione dell'Agenzia si deve pure rilevare che non appare corretto affermare che "Il diritto di usufrutto può essere costituito solo allorquando il soggetto sia titolare della piena proprietà dell'immobile e solo a seguito di detta costituzione, il soggetto costituente può disporre per il trasferimento a terzi della nuda proprietà dell'immobile medesimo".

Va osservato infatti che (benché sicuramente poco probabile) non è da escludere sul piano concettuale che il proprietario possa porre in essere come primo negozio la cessione della nuda proprietà e solo in seguito quello avente ad oggetto il diritto di usufrutto^[4].

In questo caso infatti si avrà un'alienazione onerosa e non una costituzione del diritto di usufrutto da parte dell'usufruttuario.

La cessione dell'usufrutto operata dall'usufruttuario, alla luce dell'interpretazione che sul piano concettuale la stessa AE mostra di condividere, comporterebbe un effetto estintivo totale della situazione di partenza che la farebbe rientrare nella disciplina delle plusvalenze immobiliari di cui alla lett. b) dell'art. 67 Tuir.

Non risulta neanche corretta infine l'affermazione che "logicamente quindi, prima viene costituito un diritto di usufrutto classificabile come "nuovo", ossia "non preesistente" e successivamente si ha il trasferimento oneroso di un diritto "preesistente" (la nuda proprietà), producendosi in capo al soggetto cedente un effetto estintivo totale della sua posizione giuridica "di partenza".

La preesistenza o la novità del diritto trasferito non risulta essere infatti un criterio valido per ricomprendere tutte le casistiche come già evidenziato nello Studio n.14-2024/T cui si permette di rinviare. Come già sostenuto, invece, 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^[5].

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.

Francesco Raponi

[1] L’art. 1 Tariffa parte prima del Dpr n. 131 del 1986 (Tur) ove è espressamente prevista l’applicazione della medesima aliquota agli atti traslativi a titolo oneroso o costitutivi di diritti reali di godimento; l’art 1 Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347 del 1990 (Tuic) ove si precisa che si applica la stessa imposta proporzionale al trasferimento di proprietà di beni immobili o costituzione di diritti reali immobiliari; l’art. 1 Tariffa allegata al Dpr n. 642 del 1972 (Bollo) nel quale è previsto il bollo nella identica misura di euro 230 sia per gli atti aventi ad oggetto il trasferimento che per quelli riguardanti la costituzione di diritti reali di godimento; infine in maniera ancora più incisiva l’art. 2 del Dpr n. 633 del 1972 (Iva) nel quale si prevede letteralmente che “costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere”.

[2] Si pensi ad un atto mediante il quale un soggetto privato non esercente impresa, arte o professione, proprietario di un immobile, trasferisca a titolo oneroso un diritto reale di godimento sullo stesso bene. Mentre ai fini della applicazione dell’imposta di registro non sarà rilevante la natura giuridica del negozio di trasferimento, invece per collocare la medesima fattispecie nel nuovo regime delle imposte sui redditi sarà necessario stabilire se si tratti di una cessione o di una costituzione.

[3] Altrimenti il corrispettivo avrebbe potuto concorrere a formare il prezzo di acquisto.

[4] In questo caso la durata dell’usufrutto sarebbe ragguagliata a quella del cedente.

[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).