

TRASFERIMENTO DELLA PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE DA PARTE CONGIUNTAMENTE DEI TITOLARI DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA' – REDDITI DIVERSI

Secondo l'Agenzia delle entrate, il presupposto per ricondurre il trasferimento dell'usufrutto nell'ambito impositivo di cui alla lettera h) dell'art. 67 del Tuir, è che si tratti di "costituzione".

L'Agenzia lo afferma a chiare lettere nell' Interpello n. 133/2025, non solo nella risposta ma anche nel titolo: OGGETTO: Costituzione del diritto di usufrutto e cessione della nuda proprietà del medesimo immobile – trattamento fiscale –art. 67 del TUIR.

Tenuto presente che, mentre nella Risposta all' Interpello n. 133/2025, relativo a un caso di cessione della piena proprietà a soggetti che acquistano rispettivamente l'usufrutto e la nuda proprietà, *[Risposta della quale, detto per inciso, non si condividono le conclusioni cui perviene l'AE, vale a dire quelle di qualificare, da un lato il trasferimento dell'usufrutto come "costituzione" e come tale riconducibile nel regime impositivo di cui all'art. 67, comma 1, lettera h), del Tuir, e dall'altro il trasferimento della nuda proprietà come cessione suscettibile di generare plusvalenza ai sensi della lettera b), comma 1 dell'art. 67 citato, nonostante il titolare abbia inteso stipulare un unico negozio traslativo della piena proprietà dell'immobile]* il diritto di proprietà si scinderebbe in usufrutto e nuda proprietà in capo a soggetti diversi, per scelta della parte acquirente, nel caso di specie, invece, usufrutto e nuda proprietà si riuniscono in capo all'unico soggetto che acquista la piena proprietà dell'immobile.

Di conseguenza il trasferimento congiunto di usufrutto e nuda proprietà, da parte dei rispettivi titolari, concretizza una cessione riconducibile alla disciplina di cui alla lettera b) dell'art. 67 citato, con plusvalenza tassabile in assenza delle esclusioni ivi previste. Valutando separatamente l'usufrutto e la nuda proprietà qualora siano stati originati da titoli diversi. *(Cfr. Risoluzione 20 luglio 2009, n. 188/E)*

Né assumerebbe rilevanza, ai fini della individuazione del regime impositivo, il fatto di ritenere che la fattispecie realizzi due trasferimenti, uno dell'usufrutto e l'altro della nuda proprietà, atteso che anche in tal caso le ipotetiche cessioni rientrerebbero nella disciplina di cui alla lettera b) dell'art. 67 del Tuir.

Elementi a sostegno di tale tesi si traggono dai passi della relazione illustrativa al disegno di legge di bilancio 2024 *(ddl approvato con legge 30 dicembre 2023, n. 213, contenente all'art. 1, comma 92, le modifiche agli articoli 9 e 67 del Tuir)* riportati nell'Interpello n. 133/2025:

"La presente modifica all'articolo 9, comma 5, del TUIR conferma, laddove non sia previsto diversamente nel TUIR o in altre disposizioni normative, l'equiparazione fra il diritto di proprietà e i diritti reali di godimento esclusivamente nella ipotesi di cessione del diritto reale, mentre tale equiparazione è esclusa nell'ipotesi della loro costituzione. [...] salvo i casi specificamente disciplinati dalle norme vigenti, il regime impositivo delle plusvalenze sia riservato solo alle cessioni dei diritti reali di godimento che seguono la sua costituzione ad opera del proprietario, mentre i diritti ritratti in sede di costituzione dei medesimi diritti divengono imponibili per l'intero ammontare percepito nel periodo di imposta."

In conclusione alle "cessioni" di usufrutto si applica il regime delle plusvalenze di cui alla lettera b) dell'art. 67 del Tuir.

Mentre invece alle "costituzioni" di usufrutto si applica il regime della imponibilità del corrispettivo di cui alla lettera h) dell'articolo 67 citato.

RTrabace_03.07.2025