

# **QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'ATTO DI RINUNCIA AL DIRITTO DI ABITAZIONE/USUFRUTTO – RIFLESSI SULLA DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA” QUALORA L'ATTO SIA POSTO IN ESSERE PRIMA DEL DECORSO DEL TERMINE DI CINQUE ANNI DALLA DATA DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE AGEVOLATO**

§§§§§§

## **1. LEX**

**D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131** (T.U. Imposta di Registro) Allegato A – Tariffa Parte Prima - Atti soggetti a registrazione in termine fisso.

### **Art. 1**

(...)

### **Nota II-bis)**

(...)

**4.** In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio del registro presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

## **2. PRASSI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

**Secondo l'AE:**

Ai fini fiscali la rinuncia a titolo gratuito del diritto di abitazione/usufrutto si considera “trasferimento”, con conseguente applicazione all’atto dell’imposta sulle successioni e donazioni.

La rinuncia al diritto di abitazione/usufrutto nel quinquennio dall’acquisto che ha fruito delle agevolazioni prima casa comporta la decadenza dai benefici (decadenza parziale nel caso di “alienazione” a seguito di acquisto della piena proprietà).

## **2.1. La rinuncia al diritto di usufrutto si considera atto di “trasferimento”**

“Preliminarmente, è necessario chiarire che **la rinuncia al diritto in questione è riconducibile ad un atto che trasferisce un diritto reale di godimento.** Al riguardo, appare determinate la circostanza che con l’atto di rinuncia si produce un vantaggio in capo ad uno specifico soggetto e che tra l’atto di rinuncia e l’arricchimento del beneficiario sussiste un nesso di causalità.

Nel caso in esame, anche in mancanza di un palese accordo negoziale o di una esplicita menzione in atto, l’effetto che deriva dalla rinuncia consiste nella ricostituzione della piena proprietà dell’immobile, già gravato dal diritto di usufrutto, con conseguente arricchimento del patrimonio del nudo proprietario.

**Ricondotta la rinuncia al diritto di usufrutto agli atti che trasferiscono un diritto**, ai fini del suo corretto trattamento fiscale (...) gli atti a titolo gratuito che comportano trasferimenti di beni e diritti sono attratti nel campo applicativo delle disposizioni dell’imposta sulle successioni e donazioni, indipendentemente dal fatto che sottendano l’ “*animus donandi*”.

**La rinuncia al diritto di usufrutto nel caso di specie, in quanto atto che trasferisce a titolo gratuito un diritto di godimento, rientra nel campo di applicazione dell’imposta sulle donazioni.”**

(Cfr. Risoluzione 16 febbraio 2007, n. 25)

## **2.2. La rinuncia a diritti reali di godimento rientra nella categoria degli atti di trasferimento a titolo gratuito**

“(…) Come si è anticipato, rispetto alla precedente formulazione della normativa riguardante l’imposta sulle successioni e donazioni, la disciplina dettata dall’articolo 2, comma 47, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive integrazioni e modificazioni, prevede che ai fini dell’imposta sulle successioni e donazioni rilevano anche **i trasferimenti a titolo gratuito di beni.**

Pertanto, premesso che le donazioni e le liberalità costituiscono una *species* del *genus* atti a titolo gratuito e, in quanto tali, assoggettate all'imposta in trattazione, si precisa che tra gli atti a titolo gratuito sono ricompresi tutti i trasferimenti di beni e diritti privi dell'*animus donandi*, ossia della volontà del donante di arricchire il donatario con contestuale suo impoverimento.

**Rientrano, ad esempio, nella categoria degli atti a titolo gratuito gli atti costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi**, qualora la causa dei tali atti non sia costituita da una controprestazione economicamente rilevante (in proposito si veda anche la risoluzione n. 25 del 16 febbraio 2007).”

(Cfr. Circolare 27 marzo 2008, n. 28, paragr. 4)

### **2.3. La costituzione del diritto di usufrutto nel quinquennio comporta la decadenza parziale dai benefici “prima casa”**

“(…) Si osserva che l'agevolazione è applicabile non solo per gli atti di acquisto del diritto di piena proprietà, ma anche per gli atti di costituzione o trasferimento di diritti parziari sull'immobile (quali i diritti di nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione). La cessione infra quinquennale a terzi di tali diritti determina la decadenza dall'agevolazione. Parimenti, nel caso di acquisto del diritto di proprietà pieno e di successiva (entro cinque anni dall'acquisto) cessione del diritto di parziario di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione, **si determina la decadenza dall'agevolazione fruita, limitatamente alla parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto.**

Tale conclusione appare valida anche nell'ipotesi in cui, prima dei cinque anni dall'acquisto dell'immobile agevolato, **venga costituito a favore di un terzo un diritto di usufrutto a tempo "determinato".**

(Cfr. Risposta a Interpello n. 441 del 30.08.2022)

### **2.4. La rinuncia al diritto di abitazione si considera “trasferimento”**

“Sotto il profilo fiscale, **l'atto di rinuncia a titolo gratuito** è considerato "*trasferimento*", ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, che dispone "*Si considerano trasferimenti anche la costituzione di diritti reali di godimento, la rinuncia a diritti reali o di credito e la costituzione di rendite o pensioni.*"

(Cfr. Risposta a Interpello n. 525 del 26.10.2022)

### 3. GIURISPRUDENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE

#### 3.1. La rinuncia al diritto di usufrutto non è atto “traslativo” e pertanto non può comportare decadenza dai benefici

“I Giudici di secondo grado, infatti, hanno ritenuto che, non potendo la rinuncia all’usufrutto essere qualificato un atto di trasferimento vero e proprio, costituendo, bensì, un atto abdicativo, cui consegue l’estinzione del diritto e non il relativo trasferimento, nessun effetto decadenziale era allo stesso ricollegabile.

Sembra che le prospettate censure non colgano nel segno, avuto riguardo al fatto che l’impugnata decisione non contiene alcuna affermazione di principio in contrasto con la disposizione denunciata, che le norme prevedenti le agevolazioni di che trattasi **non annoverano tra le ipotesi decadenziali la rinuncia all’usufrutto, e che quest’ultimo atto non può essere qualificato traslativo, nel senso proprio del termine**, producendo, di per sè, l’estinzione del diritto, ancor quando allo stesso, poi, consegua la riespansione del diritto del proprietario, in tutte le pertinenti facoltà.

*(Cfr. Cass. Ord. n. 22244 del 7 dicembre 2012)*

#### 3.2. La rinuncia al diritto di usufrutto non è atto “traslativo” e pertanto non può comportare decadenza dai benefici; decisione copincollata\* da quella di cui sub 3.1.

“I Giudici di secondo grado, infatti, hanno ritenuto che, non potendo la rinuncia all’usufrutto essere qualificato un atto di trasferimento vero e proprio, costituendo, bensì, un atto abdicativo, cui consegue l’estinzione del diritto e non il relativo trasferimento, nessun effetto decadenziale era allo stesso ricollegabile.

Sembra che le prospettate censure non colgano nel segno, avuto riguardo al fatto che l’impugnata decisione non contiene alcuna affermazione di principio in contrasto con la disposizione denunciata, che le norme prevedenti le agevolazioni di che trattasi **non annoverano tra le ipotesi decadenziali la rinuncia all’usufrutto, e che quest’ultimo atto non può essere qualificato traslativo, nel senso proprio del termine**, producendo, di per sè, l’estinzione del diritto, ancor quando allo stesso, poi, consegua la riespansione del diritto del proprietario, in tutte le pertinenti facoltà.”

*(Cfr. Cass. Ord. n. 10249 del 02.05.2013)*

#### 3.3. La rinuncia a diritti reali si considera “trasferimento”

“(..) Ciò premesso, la questione posta con il ricorso, che impone la qualificazione della rinuncia al diritto reale con specifico riferimento alle norme dettate in materia fiscale, trova soluzione nella giurisprudenza di questa Corte, posto che l’art. 1 della parte prima della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, espressamente richiamata

dal TUIC, prevede che siano assoggettati ad imposta proporzionale di registro gli atti traslativi o costitutivi di diritti immobiliari di godimento, “compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi” (Cass. n. 27480/2016; n. 24512/2005; confr., in motivazione, n. 10979/2007, n. 6398/2006; n. 7417/2003).

**Ai fini fiscali, pertanto, la rinuncia ai diritti reali si considera alla stregua di un trasferimento,** in quanto generativa di un arricchimento nella sfera giuridica altrui, come tale soggetta a imposta ipocatastale.

La indicata giurisprudenza, applicabile alla fattispecie in esame stante l’espreso richiamo alle norme sull’imposta di registro, ha affermato che anche “la rinuncia all’usufrutto rientra a pieno titolo tra questi ultimi atti, essendo l’usufrutto un tipico diritto reale di godimento”, per cui “il venir meno della cosiddetta imposta di consolidazione, alla luce delle comuni regole deducibili dall’ordinamento tributario, ha comportato l’assenza di imposizione ove il consolidamento derivi da un fatto (morte dell’usufruttuario, scadenza del termine), ma non ove il trasferimento derivi da un atto negoziale, cioè da uno specifico atto ben distinto dall’atto di separazione della proprietà dall’usufrutto”. “Non non vi sarebbe alcun logico motivo per assoggettare ad imposta la cessione dell’usufrutto di cui all’art. 980 c.c. e non la rinuncia negoziale al diritto stesso, che arreca al nudo proprietario un arricchimento identico a quello conseguito da chi riceve l’usufrutto”.

(Cfr. Cass. Ord. n. 2252 del 28 gennaio 2019)

### **3.4. La costituzione del diritto di usufrutto non si considera atto di “trasferimento” e non può comportare decadenza dai benefici**

“Pertanto, va enunciato il seguente principio di diritto: *“in tema di agevolazione per l’acquisto della prima casa, il quarto comma della nota II bis dell’art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, stabilisce la decadenza solo in caso di trasferimento degli immobili acquistati con i benefici, e non anche in caso di costituzione del diritto di usufrutto sugli immobili stessi in favore di terzi”*.

(Cfr. Cass. Ord. n. 25863 del 22 settembre 2025)

\*\*\*\*\*

***RTrabace\_29.04.2026***