



Venerdi' 16/05/2025

## Attenzione agli atti di vendita dell'usufrutto

A cura di: Studio Valter Franco

In un nostro precedente articolo indicavamo l'introduzione della tassazione dei diritti reali di godimento relativi agli immobili, cioè il diritto di usufrutto, il diritto di uso, il diritto di abitazione, il diritto di enfitusi, il diritto di servitù<sup>1</sup> e il diritto di superficie. In sintesi fornivamo la seguente tabella:

À

- Cessione di terreno agricolo

Genera plusvalenza tassabile unicamente se acquistato da meno di 5 anni (sono comunque esclusi quelli acquisiti per successione) \_\*

- À Cessione di terreno edificabile

À

Genera sempre plusvalenza tassabile\_\*

À

- Cessione di fabbricato

Genera plusvalenza tassabile se acquistato da meno di 5 anni (a meno che non sia pervenuto da successione â€“ oppure che per la



maggior parte del periodo tra l'acquisto e la cessione sia stato adibito ad abitazione principale) è in caso di donazione viene considerato il periodo di 5 anni dalla data di acquisto del donante

Â

- Cessione di diritti reali (usufrutto etc. come sopra indicati a seguito delle modifiche apportate alla Legge di Bilancio 2024 Â

Â

Generano plusvalenze imponibili a prescindere dal periodo temporale intercorso tra l'acquisto e la cessione o al titolo di provenienza (tassazione lett. h art. 67)

-\* RivalutazioneÂ

Si rammenta che entro il 30 giugno 2024 è possibile procedere alla rivalutazione dei terreni.

Â

Ora l'Agenzia delle Entrate con risposta 133/2025 ad interpello, alla domanda di due coniugi, proprietari ciascuno di un mezzo dell'intera proprietà e che intendono vendere ad un soggetto la nuda proprietà e ad un altro soggetto l'usufrutto, risponde che:Â

- L'articolo 67 c. 1 lettera b prevede che costituisce plusvalenza la vendita della nuda proprietà se effettuata entro i 5 anniÂ (vedi n. 3 della tabella che precede)Â

- L'articolo 67 c. 1 lettera h prevede la tassazione della plusvalenza, nel caso di cessione del diritto di usufrutto quale reddito diverso (vedi n. 4 della tabella che precede)

Qualora i due coniugi cedessero unicamente l'intera proprietà (senza cessione quindi di usufrutto) ricadrebbero nel caso di cui al numero 3 della tabella e, quindi, presumibilmente non conseguirebbero alcun reddito tassabile.

Â

Rag. Valter Franco