



Martedì 22/07/2025

## Si può tornare a vendere una casa senza preoccuparsi di come l'acquirente intende intestarsela?

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Sappiamo che la risposta all'improvviso interpello 133/2025 aveva assoggettato a tassazione come reddito diverso in capo al venditore (ex art. 67 lett h) tuir il valore dell'usufrutto eventualmente acquistato da un acquirente contestualmente alla nuda proprietà dell'altro: vendite bloccate, o riconvertite in acquisto della piena proprietà di un acquirente e successiva costituzione di usufrutto, gratuita ovviamente, all'altro, soggetta all'imposta di donazione, non senza problematiche civilistiche tra gli acquirenti. È stato infatti accolto l'emendamento 1.24 presentato dal notariato che fornisce una interpretazione autentica della disciplina dei redditi diversi, chiarendo che il reddito derivante dalla concessione di usufrutto o dalla costituzione di altri diritti reali di godimento su un bene immobile costituisce un reddito diverso imponibile, quando il soggetto disponente mantiene un diritto reale sul bene immobile, mentre si qualifica come plusvalenza se il disponente si spoglia contestualmente e integralmente di ogni diritto reale sul bene.

Lo comunica il neo presidente del Consiglio nazionale del notariato, Vito Pace, che ha rappresentato al Ministero dell'economia e delle finanze quelle problematiche emerse nella prassi contrattuale, soprattutto nei contesti familiari, e la necessità di un intervento normativo che riportasse coerenza tra disciplina civilistica e fiscale.

A Milano diciamo «speriamo in benedizione e vediamo». Tradotto: finché non leggiamo il testo normativo coordinato e magari una circolare chiarificatrice non cantiamo vittoria.

Notaio Gianfranco Benetti