

FISCO Le nuove regole incidono sulle operazioni congiunte di nuda proprietà

di **Luciano Mattarelli**

Usufrutto e cessione di immobili, cambia la tassazione

Il DI 84/2025 recepisce l'orientamento del Notariato: se il disponente si spossessa interamente del bene, si genera una plusvalenza e non un reddito diverso. Via libera a eventuali rimborsi

Il DI 84/2025, in sede di conversione in legge, è stato integrato con una norma di interpretazione autentica sulla tassazione dei redditi derivanti dalla concessione del diritto di usufrutto su un immobile o sulla costituzione di altri diritti reali di godimento. La Legge 213/2023 (art. 1, comma 92) aveva infatti previsto che tali redditi rientrassero tra i «redditi diversi» di cui all'art. 67, comma 1, lettera h), sempre imponibili.

La nuova norma

Il DI 84/2025, durante la conversione, ha introdotto una norma che ridefinisce la tassazione dei redditi derivanti dalla concessione dell'usufrutto. Accogliendo l'orientamento del Notariato, il legislatore ha chiarito che quando il disponente si spossessa completamente dell'immobile nello stesso atto, non si genera un «reddito diverso» (art. 67, comma 1, lett. h), ma una plusvalenza (lett. b o b-bis), imponibile solo in specifici casi. Questo chiarimento supera la posizione dell'Agenzia delle entrate e consente ai contribuenti di rettificare le dichiarazioni 2024 e chiedere, se dovuto, il rimborso delle imposte versate. La modifica, inserita all'articolo 1 del decreto con il nuovo comma 1-bis, è stata fortemente sollecitata per non penalizzare una prassi diffusa nelle compravendite, soprattutto tra familiari, che prevede la cessione distinta, nello stesso atto, della nuda proprietà e dell'usufrutto o di altri diritti reali.

Diverse interpretazioni

In base alla Legge 213/2023, l'Agenzia delle entrate aveva sostenuto che, se il proprietario assegna nello stesso atto la nuda proprietà a un soggetto e l'usufrutto a un altro, la costituzione del diritto di usufrutto generasse un «reddito diverso» ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. h). Su questo punto, il Consiglio nazionale del notariato (Studio n. 14/2024) aveva però precisato che il reddito diverso si configura solo quando il disponente man-

tiene un diritto reale sull'immobile ceduto. Se invece egli si spossessa completamente dell'immobile nello stesso atto, si realizza una plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) o b-bis).

Nel primo caso, l'imposizione riguarda gli immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, con esclusione di quelli ereditati o utilizzati come abitazione principale dal cedente o dai suoi familiari. Nel caso della lettera b-bis, può invece generarsi una plusvalenza se si cede un immobile su cui sono stati effettuati interventi agevolati ex art. 119 del DI 34/2020 (Superbonus), conclusi da non più di dieci anni, salvo i casi di successione o di abitazione principale del cedente o dei familiari.

“Vince” il Notariato

Il legislatore ha quindi accolto la posizione del Notariato. Il principio vale anche se, nello stesso atto, viene costituito un diritto di superficie a favore di un terzo e il disponente cede tutti gli altri diritti reali su un immobile posseduto da almeno cinque anni o rientrante nei casi di esenzione previsti.

Il nuovo inquadramento incide sia sulla qualificazione del reddito, sia sul suo regime fiscale. Il reddito di cui alla lettera h) confluisce nel reddito complessivo del contribuente ed è tassato con imposta progressiva, mentre le plusvalenze di cui alle lettere b e b-bis possono usufruire della tassazione sostitutiva del 26%.

La norma interpretativa del DI 84/2025 in versione definitiva è quindi in contrasto con la Risposta a interpello n. 133/2025 dell'Agenzia delle entrate.

Di conseguenza, i contribuenti che abbiano dichiarato un «reddito diverso» per il 2024, anche se nello stesso atto si erano completamente spossessati dell'immobile, dovranno rettificare la dichiarazione e potranno chiedere il rimborso delle imposte già pagate. ■

