

SOCI

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO DELIETI
Avvocato

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANGELICA CISARRI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

GERMANO ROSSI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ASSOCIATI

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

DANIELA GABURA
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI
Consulente del Lavoro

SARA MAGNANI
Dottore Commercialista

LIZE PRENDUSHI
Avvocato

SARA FELISA
Avvocato

MASSIMO DELLI
Consulente del Lavoro

CONTATTI

PARMA, 43121
Stradello Marche n.6,
Tel.+39 0521 237578

LANGHIRANO, 43013
Via XX Settembre n.6,
Tel.+39 0521 853 989

Mail: info@studiofurlotti.it
Sito: www.studiofurlotti.it

OGGETTO: Cessione di immobili tra usufrutto e nuda proprietà: chiarimenti sul trattamento fiscale della plusvalenza

L'art. 67 del TUIR, come modificato dalla Legge di Bilancio 2024, ha inciso sulla disciplina fiscale applicabile alla concessione dell'usufrutto e alla costituzione di altri diritti reali di godimento su beni immobili. Tali operazioni non rientrano più tra le fattispecie di plusvalenza di cui alla lettera b) del comma 1, ma costituiscono una categoria autonoma disciplinata dalla successiva lettera h).

Di conseguenza, i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto o dalla costituzione di diritti reali di godimento concorrono alla formazione del reddito a prescindere dal periodo di possesso dell'immobile, anche se superiore a cinque anni.

La modifica normativa ha tuttavia sollevato diversi dubbi, in particolare nei casi in cui il cedente trasferisca la piena proprietà dell'immobile separando usufrutto e nuda proprietà.

A tal proposito, con la risposta n. 133/2025, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito la propria posizione in merito all'ambiguità sorta nei casi di cessione della piena proprietà a favore di due diversi acquirenti, uno per l'usufrutto e l'altro per la nuda proprietà. Secondo tale interpretazione, anche se il cedente trasferisce l'intera proprietà, occorre scindere l'operazione in due distinte componenti:

- a) la costituzione dell'usufrutto, che genera redditi diversi tassabili a prescindere dal quinquennio, ai sensi della lett. h) dell'art. 67;
- b) la cessione della nuda proprietà, che genera una plusvalenza imponibile solo se avvenuta entro cinque anni dall'acquisto, ai sensi della lett. b) dello stesso articolo.

Tale orientamento è stato tuttavia superato dall'interpretazione autentica introdotta dal D.L. n. 84/2025, convertito in legge il 30 luglio 2025, con la quale il legislatore ha chiarito in via definitiva il trattamento fiscale delle operazioni in esame, non tanto con riguardo alla cessione della nuda proprietà – che non presenta particolari criticità interpretative, trattandosi di un diritto reale non distinto dalla proprietà, seppur limitato nel godimento del bene – quanto piuttosto in relazione alla concessione dell'usufrutto.

La norma stabilisce che il reddito derivante dalla concessione dell'usufrutto o dalla costituzione di altri diritti reali di godimento su beni immobili costituisce reddito diverso, ai sensi della lett. h) dell'art. 67, comma 1, quando il disponente mantiene un diritto reale sul bene; al contrario, si qualifica come plusvalenza imponibile, ai sensi della lett. b), nel rispetto delle relative condizioni temporali, quando il disponente si spoglia integralmente di ogni diritto reale sull'immobile.

Ne consegue che il criterio distintivo tra le fattispecie di cui alle lett. b) e h) è rappresentato dalla persistenza o meno di un diritto reale in capo al cedente.

Pertanto, alla luce dell'interpretazione autentica, l'atto con cui un soggetto aliena la proprietà di un immobile, attribuendo l'usufrutto a un acquirente e la nuda proprietà a un altro, deve essere integralmente ricondotto alla fattispecie di cui alla lett. b) dell'art. 67 – e dunque non tassabile decorso il quinquennio – poiché il cedente si spoglia totalmente del proprio diritto reale sul bene (contrariamente a quanto sostenuto dall'Agenzia delle Entrate).

Nel caso in cui, invece, l'immobile oggetto di cessione sia detenuto da due soggetti distinti, rispettivamente titolari dell'usufrutto e della nuda proprietà, entrambe le operazioni, pur avendo natura giuridica diversa, sono riconducibili all'art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR.

Infatti, la cessione dell'usufrutto da parte dell'usufruttuario deve essere ricondotta alla stessa lett. b), poiché la lett. h) dell'art. 67 – che prevede la tassazione indipendentemente dal decorso del quinquennio – si riferisce alla concessione, ossia alla costituzione originaria, dell'usufrutto e non alla cessione di un diritto reale già esistente.

Alla luce di tale evoluzione normativa, è opportuno, in occasione di operazioni immobiliari di questo tipo, verificare con attenzione la natura del diritto trasferito e l'eventuale permanenza di diritti reali residui, poiché tali elementi possono incidere in modo determinante sul trattamento fiscale della cessione in capo al cedente.

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Davide Borelli