
Usufrutto sempre più maltrattato

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 15 Dicembre 2023

In base alle attuali regole esistono due diversi approcci per la cessione di vari diritti reali, con una tassazione specifica per l'usufrutto.

Il disegno di legge di bilancio 2024 prevede un'applicazione più severa, considerando tutte le cessioni di diritti reali come speculative, senza distinzioni basate sulla natura del bene o sul periodo di possesso.

Questo cambiamento solleva preoccupazioni pratiche e potenziali complicazioni, specialmente nel settore energetico per i contratti di diritto di superficie su impianti fotovoltaici.

Il trattamento fiscale della cessione dei diritti reali di godimento sta subendo una evoluzione peggiorativa, a tutto danno dei contribuenti. Ricordiamo come ad oggi la cessione dei diritti reali di godimento sia trattata in due diverse modalità :

- nel caso di cessione di diritti di superficie, d'uso ed enfiteusi, si applica l'articolo 67, comma 1, lettera b) dei TUIR;
- nel caso di cessione del diritto di usufrutto, si applica invece, anche se la questione non è a nostro avviso del tutto pacifica, l'articolo 67, comma 1, lettera h) sempre del TUIR.

La differenza tra i due trattamenti è del tutto evidente; in base alla lettera b), la tassazione si avrà solo in presenza di cessione di diritti su terreni edificabili o di cessioni entro i 5 anni dall'acquisto; in base alla lettera h), sempre. Il ddl di bilancio 2024 prevede novità negative, per tutti, relativamente a queste fattispecie.

Breve analisi della cessione e di usufrutto

[caption id="attachment_266395" align="alignright" width="300"]



cessione usufrutto[/caption] L'Agenzia delle Entrate, con

la circolare n. 6/E/2018 ha recepito una sentenza della Corte di Cassazione (n. 15333 del 2014) secondo la quale c'è perfetta equiparazione tra cessione della piena proprietà e cessione di diritti reali di godime

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento