

# Diritti reali di godimento: la nuova tassazione non convince

di [Giuseppe Rebecca](#)

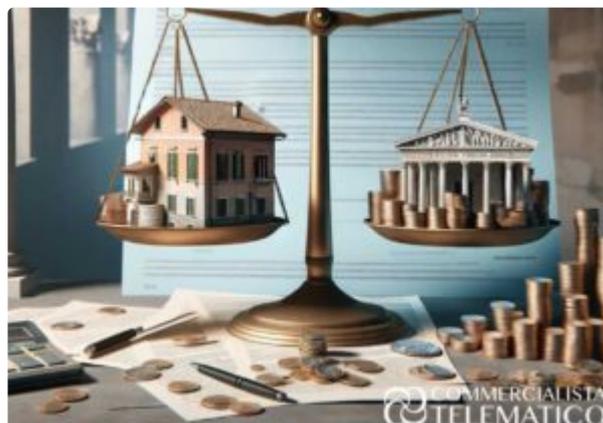
Publicato il 27 Febbraio 2024

La tassazione delle cessioni dei diritti reali, così come innovata dalla legge di bilancio 2024, non pare convincente. Oltre alle numerose problematiche di applicazione pratica, la soluzione proposta presenta delle criticità che potrebbero portare alla dichiarazione di incostituzionalità.

La legge di bilancio 2024 ha introdotto **significative variazioni nella tassazione dei diritti reali immobiliari**.

## La nuova norma sulla cessione dei diritti reali di godimento

Dall'1 gennaio 2024 le cessioni di questi diritti (uso, servitù, abitazione, enfiteusi, usufrutto e superficie) da parte di privati o società semplici sono sempre considerate operazioni speculative, ed in quanto tali produttrici di redditi diversi. Questo indipendentemente dalla provenienza del bene, ed anche per beni posseduti da oltre 5 anni. Quindi praticamente sempre.



## Le incongruenze

Tre sono le incongruenze che tali norme comportano, **incongruenze** che ben **potrebbero portare** anche ad **una dichiarazione di incostituzionalità**.

### Prima incongruenza: cessione di diritto parziale

La **prima incongruenza** è una evidente stortura. La **cessione di un diritto parziale reale**, ad esempio il **diritto di superficie**, è **tassata sempre**, anche se riferita a terreni agricoli posseduti da molti anni.

---

Mentre per questi beni la cessione dell'intero non è pacificamente tassata, lo diviene la cessione parziale. Difficile trovare una giustificazione logica a tutto ciò; **come si fa a tassare una cessione parziale**

## 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