

# Il trasferimento di diritti reali e la nuova tassazione dell'usufrutto

di [Giuseppe Rebecca](#)

Publicato il 21 Novembre 2024

A partire dal 1° gennaio 2024, tutte le cessioni di diritti reali sono considerate operazioni speculative, senza eccezioni per la provenienza o la data di acquisizione del bene, comprendendo anche i terreni non edificabili. Questa modifica amplia il regime di tassazione, imponendo obblighi uniformi per tutte le tipologie di cessioni. L'approfondimento esamina le norme pre-2024 sull'usufrutto, evidenziando le incongruenze e criticità delle nuove disposizioni, oltre a discutere le implicazioni per i contribuenti e l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate. Una riflessione sugli impatti concreti e le possibili controversie future.

## Cessioni di diritti reali dal 2024: operazioni sempre speculative

Dall'1 gennaio 2024 la cessione di diritti reali, di qualsiasi diritto reale, è considerata **operazione speculativa, sempre**. La legge di bilancio 2024 (Legge n. 213 del 30 dicembre 2023) all'articolo 1, comma 92 ha previsto appunto la **applicazione della lettera h) del primo comma dell'articolo 67 del TUIR a tutte le cessioni di diritti reali**. Ne consegue quindi che dall'1 gennaio 2024 tutte le cessioni di diritti reali sono considerate operazioni speculative, sempre, indipendentemente dal tipo di provenienza ed anche dalla data di acquisizione del bene cui si riferiscono; questo pure per cessioni relative a terreni non edificabili. Nella **prima parte** di questo approfondimento analizzeremo le **norme sull'usufrutto, ante 2024**, e le **incongruenze delle nuove norme**, in generale. Nella **seconda parte**, un commento sullo **studio del notariato** su questo tema. Infine nella **terza parte**, una analisi della **cessione del diritto di superficie**.

## Le nuove norme sul trasferimento dei diritti reali di godimento

L'art. 9 del TUIR, comma 5, come modificato dalla legge di bilancio 2024, così recita (in grassetto la modifica):

*“Ai fini delle imposte sui redditi, laddove non è previsto diversamente, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che*

*importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento e per i conferimenti in società”.*

L'art. 67 del TUIR, titolato Redditi diversi, elenca, al comma 1, lettera h):

*“i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto, dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento ...”.*

La diversa previsione riguarda appunto il **trattamento riservato ai diritti reali, sempre tassati, al contrario delle cessioni di immobili, escluse in certi casi da imposte dirette**. Ma non si comprende la ragione per la quale in certi determinati casi la cessione di un terreno sia esclusa da tassazione, mentre invece vi possa rientrare la cessione di un diritto parziale su tale terreno. La cessione dell'intero è esclusa da tassazione, e la cessione di una parte, di un diritto reale, ne è soggetta! Qualcosa sembra non quadrare, nel ragionamento posto alla base della imposizione. Trattandosi di redditi diversi, in ogni caso si è tassati in base al principio di cassa; e qualora il corrispettivo fosse dilazionato nel tempo, anche il reddito sarà da dichiarare frazionatamente, in base agli incassi.

## La normativa ante 2024 per il solo usufrutto e redditi diversi

Ricordiamo come l'[articolo 67, comma 1, lettera h\) del TUIR](#) facesse comunque rientrare fin dall'origine la

### 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