

# Il trasferimento di diritti reali e la nuova tassazione: problematiche e critica

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 29 Novembre 2024

Proseguiamo l'analisi iniziata nella prima parte, approfondendo le criticità della tassazione sui trasferimenti a titolo oneroso dei diritti reali di godimento. Esaminiamo in dettaglio le complessità applicative e i dubbi interpretativi, con un focus particolare sul caso dell'usufrutto.

Nella prima parte (["Il trasferimento di diritti reali e la nuova tassazione dell'usufrutto"](#)) abbiamo analizzato in modo sommario le prime **critiche alle nuove disposizioni relative alle cessioni dei diritti reali**, commentando anche l'orientamento dell'Amministrazione Finanziaria sulla questione della **cessione del diritto di usufrutto, già precedentemente tassabile**. Qui approfondiamo le **problematiche poste dalle nuove disposizioni**, ed iniziamo dall'esame del completo studio del Notariato.

## Studio del Notariato sul trasferimento dei diritti reali: presupposti di base

Su questi temi si è subito pronunciato il Notariato con il completo [Studio n. 14-2024/T dell'1 febbraio 2024](#).

Viene premesso che innanzitutto **si deve trattare di atti a titolo oneroso**, e che è necessario fare una

**distinzione tra cessione e costituzione**. Infatti,

mentre l'articolo 9, comma 5 del TUIR ante variazione del 2024 assimilava cessioni a costituzioni, ora la nuova disposizione assume un carattere sussidiario, essendo applicabile l'articolo 9, comma 5, solo *"laddove non risulti diversamente"*. Pertanto, mentre le cessioni a

titolo oneroso rimangono attratte al regime previgente, le costituzioni, sempre a titolo oneroso, sono trattate dalle nuove disposizioni, al di là dei termini in effetti utilizzati dalle parti. In ogni caso per le servitù, gli usi e il diritto di abitazione non potrà mai trattarsi di cessione, o non essendo prospettabile (art. 1068 co



## 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