

Cessione e costituzione dell'usufrutto su immobili: quale tassazione?

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 6 Marzo 2025

Dal 2024 la tassazione dell'usufrutto sugli immobili segue nuove regole, con differenze tra cessione e costituzione. Ma quale criterio prevale? Il Notariato fornisce un'interpretazione, ma restano dubbi e possibili criticità. Scopriamo le implicazioni pratiche e le sfide di questa normativa per chi trasferisce o acquisisce diritti reali sugli immobili.

Usufrutto su immobili: profili fiscali

Dall'1 gennaio 2024, per effetto delle **variazioni apportate dalla legge di bilancio 2024**, il **trasferimento oneroso del diritto di usufrutto sugli immobili è tassato**, secondo quanto pare di poter affermare, in due diverse modalità:

1. la **cessione**, tassata ai sensi dell'art. 67 del TUIR, lettera b);
2. la **costituzione**, tassata ai sensi dell'art. 67 del TUIR, lettera h).



Come vedremo, la differenza non è di poco conto. Nel caso in cui fosse applicabile la **lettera b)** dell'art. 67 del TUIR, si avrà tassazione solo per cessioni entro i 5 anni dall'acquisto o costruzione, escluso il caso di provenienza per successione o di utilizzo per la maggior parte del periodo come abitazione principale propria e/o di propri familiari. Nel caso di provenienza donativa, il quinquennio decorre dall'acquisto da parte del donante. E la plusvalenza è comunque tassabile, si richiama, con l'imposta sostitutiva del 26%. Nel caso invece di applicabilità della **lettera h)** dello stesso art. 67 del TUIR, nessuna esclusione, e sempre tassazione piena dell'importo, salvo la possibilità di detrarre, ex art

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