

Vendita con plusvalenza dopo consolidamento di usufrutto: qual è il valore di riferimento da prendere in considerazione?

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 23 Aprile 2025

Cosa accade se si vende con plusvalenza un immobile detenuto in nuda proprietà e successivamente consolidato con l'usufrutto? Qual è il corretto valore fiscale di carico da considerare? Una recente sentenza della Cassazione affronta la questione, ma la soluzione proposta solleva dubbi: si rischia di tassare plusvalenze mai realizzate, creando materia imponibile solo sulla base di coefficienti teorici. Una decisione che merita un'attenta riflessione.

Consolidamento dell'usufrutto e plusvalenze: la Cassazione sorprende

C'è **incertezza**, nel caso di **consolidamento dell'usufrutto**, su quale sia il **valore da prendere come riferimento**, in presenza di una **vendita plusvalente**. **Manca una specifica previsione normativa**, e in questo silenzio si sono espresse l'Agenzia delle Entrate, e ora anche la Cassazione, con un principio di diritto che invero ci lascia un po' stupefatti.



Il valore di carico fiscale dell'usufrutto: il recente intervento di Cassazione

La Cassazione è recentemente intervenuta sul tema. Il caso era questo; madre e figlia erano proprietarie di un immobile, la madre per l'usufrutto e la figlia per la nuda proprietà. La figlia premuore, e la nuda proprietà passa a due nipoti. Le nipoti acquistano poi l'usufrutto dalla nonna, ad un prezzo basso, determinato appunto sulla base della età della nonna, realizzandosi così la consolidamento dell'usufrutto, e dopo poco più di un anno vendono l'intera proprietà a terzi. Tenuto conto delle due diverse provenienze (successione per la nuda proprietà, e acquisto per l'usufrutto), si è in presenza di operazione speculativa per la parte acquistata nei confronti della nonna, l'usufrutto. **La questione è**

come determinare il plusv

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