Unica cessione di immobile, due tipologie di reddito?

di Giuseppe Rebecca

Pubblicato il 28 Maggio 2025

Un recente interpello del fisco indica come speculativa la cessione dell'usufrutto di immobile separato dalla nuda proprietà. La posizione del Fisco non convince perchè un unico atto di vendita subirebbe due imposizioni diverse.

Una recente risposta ad interpello dell'Agenzia delle Entrate (qui sotto citata) ci induce a tornare su un tema già trattato altre volte, e cioè **il trattamento tributario della cessione dell'usufrutto.** Secondo la risposta sopra indicata, nel caso di vendita di un immobile, che normalmente non sarebbe stata soggetta all'art. 67 del TUIR, **qualora gli acquirenti fossero due soggetti diversi, uno per la nuda proprietà e uno per l'usufrutto, questa seconda cessione sarebbe sempre tassata, ai fini delle imposte sui redditi, trattandosi di operazione speculativa**. Quindi la vendita ad un solo soggetto, per l'intero, non tassata, lo sarebbe invece con cessione frazionata nei due diritti reali, che appunto assieme compongono la proprietà piena. Appare di tutta evidenza la forzatura interpretativa, e in questo articolo cercheremo di dimostrarlo, partendo dalla analisi della situazione anche ante variazione normativa introdotta dalla legge di bilancio 2024.

La nuova norma sulla cessione di usufrutto

A tutte le cessioni di diritti reali si applica, dall'1 gennaio 2024, la lettera h) del c.1 dell'art.67 del TUIR (Legge n. 213 del 30 dicembre 2023 , articolo 1, comma 92). **Tutte le cessioni di diritti reali sono quindi considerate sempre operazioni speculative**, 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. Non si comprende invero la ragione per la quale in certi determinati casi la cessione di un terreno

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

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. Analizzeremo qui la questione relativa alla conces

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D