

Cessione di diritti reali e possibili soluzioni ai dubbi fiscali

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 9 Settembre 2025

La cessione dei diritti reali sugli immobili, dopo la riforma del 2024, ha sollevato numerose criticità fiscali e interpretative. Le soluzioni adottate finora non hanno chiarito del tutto le incongruenze, aprendo un dibattito acceso tra prassi, dottrina e interventi legislativi. Forse la risposta più logica risiede altrove: nell'applicazione dei principi richiamati dall'articolo 71 del TUIR. Vediamo perché...

Cessione diritti reali: nuove regole, incongruenze e possibili soluzioni

Abbiamo più volte trattato, in questi due ultimi anni, della questione della **cessione dei diritti reali sugli immobili** e sulle relative problematiche. Come è notorio, mentre **fino al 31 dicembre 2023 la cessione da parte dei privati dei diritti reali sugli immobili, eccetto l'usufrutto, non rientrava tra le operazioni tassabili; dall'1 gennaio 2024 tali cessioni rientrano invece tra i redditi diversi**, di cui all'art. 67, comma 1, lettera h), del TUIR (Previsione della legge di bilancio 2024). E questo **sia per la cessione che per la**

costituzione del diritto reale. Invero si deve osservare come, per quanto concerne l'usufrutto, operazione già compresa nelle norme ante 2024, non fossero sorte nel passato particolari significative problematiche; presumibilmente per la condivisione di una interpretazione allora suggerita dalla dottrina, e ben esplicitata da tre studi del Notariato (n. 60/2006, 32/2017, ripresi, raccomandando in ogni caso la massima cautela, dallo studio n. 14/2024).



L'applicazione pratica e la norma di interpretazione autentica

Dall'1 gennaio 2024 pertanto tutte le cessioni di diritti reali (usufrutto, superficie, uso, abitazione, servitù) **sono tassate**, ex lettera h) dell'articolo 67, comma 1 del TUIR. Quindi sempre, senza alcuna

delle previsioni di esclusione previste invece per la lettera b) dello stesso articolo (possesso ultraquinquennale, utilizzo proprio per la maggior parte del periodo, provenienza successoria). Vani sono risultati i tentativi di trovare una soluzione condivisa. Ma per fortuna, e dobbiamo dire che è stata proprio una fortuna,

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](#)