

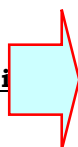
Il commercialista telematico

VENDITA PRIMA CASA PRIMA ENTRO IL TERMINE DI CINQUE ANNI: NESSUNA PLUSVALENZA TASSABILE SE C'È L'USUFRUTTO

a cura Federico Gavioli

Secondo quanto affermato dalla risoluzione n. 218 del 30 maggio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, non è tassabile come reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b) del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, la plusvalenza realizzata mediante la vendita, prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, della piena proprietà di un abitazione che sia stata adibita a dimora di un usufruttuario, poi deceduto.

Immobili : sono plusvalenze tassabili ai fini i



Quelle realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante

La questione oggetto dell'istanza di interpello di cui all'articolo 11 della legge 212 del 2000 (cd. Statuto del Contribuente) nasce dal presupposto che i due coniugi avevano, nel marzo 2005, acquistato la nuda proprietà su un immobile, lasciando alla sorella di uno dei due, l'usufrutto della casa.

Il commercialista telematico

L'immobile era stato destinato fin da subito ad abitazione principale dell'usufruttaria, come provato anche dal contratto di fornitura delle utenze domestiche allegato alla istanza di interpello, sebbene la residenza anagrafica fosse stata trasferita formalmente soltanto nel maggio 2006. Con l'avvenuta morte della sorella si è avuto il consolidamento della proprietà dei due coniugi, i quali fin da subito, avevano manifestato l'intenzione di cedere la piena proprietà dell'immobile, per motivi personali, prima del decorso di cinque anni dall'acquisto. E' per questo motivo che i coniugi chiedono delucidazioni sulla opportunità di cedere l'immobile prima del decorso del quinquennio dall'acquisto senza che si configuri alcuna plusvalenza fiscalmente rilevante.

Secondo i coniugi istanti la cessione dell'immobile in commento non configura alcuna plusvalenza fiscalmente rilevante in quanto l'immobile è stato adibito ad abitazione principale di un familiare per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione dell'immobile stesso, così come stabilito dal citato articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir.

Cenni sull'usufrutto

L'usufrutto è un diritto reale minore di godimento su cosa altrui regolato dagli articoli 978 e seguenti del Codice Civile, consistente nella facoltà di godimento di un bene *uti dominus* (utilizzandolo per il proprio vantaggio, potendo percepirne anche i frutti), limitata solo dal non poterne trasferire la proprietà principale ed al rispetto della destinazione economica impressavi dal proprietario. Si tratta di un diritto reale di godimento su cosa altrui dal contenuto molto vasto: le facoltà dell'usufruttuario hanno, infatti, un'estensione che si approssima, pur senza raggiungerla, alla facoltà di godere delle cose spettante al proprietario, al quale residua la nuda proprietà. Il diritto di usufrutto è sempre temporaneo.

Il commercialista telematico

Non può infatti durare oltre la vita dell'usufruttuario o, se questo è una persona giuridica, oltre il termine di trenta anni. L'usufrutto, che viene disposto contro il proprietario, può essere costituito anche a favore di una pluralità di viventi, ed opera fra questi il diritto di accrescimento, estinguendosi in questo caso l'usufrutto alla morte dell'ultimo superstite. Le spese e le imposte relative alla cosa sono ripartite tra nudo proprietario (spese per le straordinarie riparazioni ed imposte che gravano sulla proprietà) ed usufruttuario (spese per l'ordinaria manutenzione ed imposte che incombono sul reddito). Il nudo proprietario può rifiutarsi di pagare le spese straordinarie relative alla proprietà, in questo caso l'usufruttuario può decidere di coprire le incombenze e pretendere successivamente il rimborso dei beni versati per sostenere le spese straordinarie al momento della cessazione dell'usufrutto. La separazione di usufrutto e nuda proprietà è uno schema talora utilizzato nella vendita di immobili. Il valore di mercato dell'immobile viene scontato di un ammontare che decresce con l'età dell'usufruttuario, poiché si prevede rispetto alla vita media un minore numero di anni in cui diventerà pieno l'esercizio dei diritti di proprietà e l'immobile sarà abitabile per l'acquirente. In alcuni casi, è lo stesso proprietario che vende la nuda proprietà dell'immobile per disporre di un reddito integrativo (per la vecchiaia in particolare), e si tiene l'usufrutto. L'intestatario dell'immobile è certo della nuda proprietà, mentre può essere privato dell'usufrutto se non esercita i diritti ad esso legati (come la domiciliazione o l'affitto).

I sindaci non hanno poteri di espropriazione forzata, ma la legge conferisce loro il potere di confisca degli immobili disabitati e sfitti da un periodo maggiore di 7 anni, per porre rimedio ad una situazione di caro-case e di emergenza abitativa. Il principio applicato è quello del primato della pubblica utilità sull'interesse privato, e in base a questo il Comune diventa l'usufruttuario che assegna gli immobili a persone residenti, e incassa un affitto da quanti si trasferiscono ad abitare negli appartamenti confiscati.

Il commercialista telematico

Il parere delle Entrate

Secondo l'Agenzia delle Entrate data la temporaneità dell'usufrutto (art. 979 c.c), in caso di morte del titolare, il diritto di proprietà riacquista automaticamente la propria pienezza, senza bisogno di alcuna forma giuridica di riappropriazione e senza dunque alcun atto di retrocessione (si parla al riguardo di consolidazione). Colui che acquista il diritto di nuda proprietà ha già potenzialmente acquistato il diritto della proprietà integrale, quindi, quando interviene la consolidazione, il nudo proprietario dell'immobile non acquista un nuovo diritto reale sull'immobile, ma vede riespandersi il diritto di proprietà già presente nel suo patrimonio.

Pertanto, in sede di consolidazione della nuda proprietà con il diritto di usufrutto, non trova applicazione l'art.9 comma 5 del TUIR, il quale stabilisce che *“ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento”*.

L'Agenzia delle Entrate nel riconoscere **la non tassabilità dalla plusvalenza** in commento afferma che :



per familiare devono intendersi ai sensi dell'articolo 5, ultimo comma, del Tuir , il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado;



per abitazione principale si intende quella in cui è stata fissata la dimora.

Il commercialista telematico

Nella fattispecie in esame, secondo quanto esaminato dalle Entrate, abbiamo che:

- ⇒ l'usufruttaria era un parente in linea collaterale di secondo grado di uno dei coniugi nudi proprietari e un affine della stessa linea e dello stesso grado per l'altro coniuge;
- ⇒ l'usufruttaria ha destinato ad abitazione principale l'immobile.

La circostanza che il contribuente dimora (o ha dimorato per un certo periodo) abitualmente in un **luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici deve poter essere dimostrata sulla base di circostanze oggettive**, quali

- ☞ l'intestazione delle utenze domestiche;
- ☞ l'utilizzo effettivo dei servizi connessi;
- ☞ l'indicazione del domicilio nella corrispondenza ordinaria.

Quindi, qualora gli interpellanti siano in grado di provare, attraverso le modalità sopra esemplificate, che il familiare, a prescindere dalla residenza anagrafica, abbia utilizzato l'immobile come abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita dell'immobile, l'operazione di cessione effettuata prima del decorso del quinquennio, non comporta l'assoggettamento a tassazione della plusvalenza realizzata. In caso contrario, qualora i contribuenti non siano in grado di fornire prove con le dovute modalità, la plusvalenza da tassare si calcola considerando la differenza tra il corrispettivo percepito dalla cessione dell'immobile da parte dei venditori, tornati pieni proprietari, e il prezzo pagato dagli stessi per la nuda proprietà, aumentato di ogni altro costo inerente al bene e rivalutato secondo gli indici Istat.

Federico Gavioli

20 Giugno 2008