



Lunedì 19/05/2025

## Che assist per l'AE: la tassazione del venditore dipende dall'acquirente?

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

L'insostenibile fascino dell'Interpello - Risposta n.133/2025.

L'uso dell'interpello all'agenzia entrate su questioni non contestate nella prassi è divenuto endemico. E dall'esito imprevedibile: come quando si lancia la pallina nella roulette non sempre esce il colore desiderato, specie se ad arrestarla è il banco.

Due coniugi vendono la loro prima casa, in cui hanno sempre abitato dall'acquisto che risale a ben più di 5 anni fa magari anche a titolo successorio.

È noto, da quando decenni fa è stata abolita l'INVIM, che in questi casi il venditore non deve preoccuparsi delle imposte, perché l'art. 67 c. 1 lett b) TUIR prevede la tassazione della plusvalenza solo per operazioni speculative, relative ad immobili acquistati e rivenduti nei 5 anni, e comunque mai se vi ha risieduto per la maggior parte del tempo in cui ne è stato proprietario e mai se li ha ereditati. A prescindere da chi acquista e da come intende intestarsi l'immobile, da solo, con la moglie o con la figlia della sorella ed anche se, ad esempio, il padre preferisca l'usufrutto e il figlio la nuda proprietà. D'altra parte che impatto può avere la scelta dell'acquirente sul venditore?

Ebbene, il nostro istante, ma presumibilmente chi ne ha seguito l'acquisto, non ne è convinto, è assalito dal tarlo del dubbio. E Immagina che possa applicarsi una tassazione separata per l'usufrutto. In effetti dal 1 gennaio 2024 (l'art. 1 comma 92 lett a) e b) della legge 30 dicembre 2023 n.213, ha modificato l'art. 9 comma 5 del TUIR) vige una diversa previsione per la tassazione dell'usufrutto e degli altri diritti reali, non più regolata dalla lettera b), ma dalla lettera h) dell'art. 67.TUIR, che non fa salve eccezioni e prevede l'integrale tassazione del compenso ricevuto, non soltanto della parte plusvalente.

Peccato che si tratti di un caso diverso: quello in cui il cedente a decidere di spezzare il diritto di proprietà di cui è titolare costituendo in capo all'acquirente l'usufrutto. Solo in tal caso, infatti, come ben rappresentato e motivato nello studio n.14-2024 del Consiglio Nazionale del Notariato, il proprietario sceglie di vedere ristretta e non estinta la sua posizione giuridica, per far posto ad altro diritto, nuovo, e compatibile con quello di cui resta titolare. Se il diritto del cedente cessa totalmente si ha un'cessione regolata dalla normativa sulla plusvalenza immobiliare prevista alla lett b) dell'art. 67; solo se resta un diritto in capo al cedente si ha una costituzione, e tassazione tra i redditi diversi ex art. 67 lett h). Il cedente viene infatti tassato per la creazione di ricchezza, che si crea con la costituzione del diritto al cessionario da cui deriva la produttività nel tempo del residuo diritto, la nuda proprietà, che resta in capo a lui; un po' come avviene per il reddito da locazione.

L'istante conosce la tesi, ma non ne è persuaso, e lancia un assist che l'Agenzia delle entrate non vedeva ora di raccogliere, snocciolando perle di dubbia tenuta civilistica, anche se in parte suffragate dalla Cassazione, seppure nell'ambito dell'imposizione indiretta, con conseguenze molto più contenute, per le imposte ipotecarie e catastali (Cass. 15 marzo 2021 n. 7154 e 6 maggio 2021 n.11922).

Ci spiega infatti di non farci ingannare dalle apparenze, qui non c'è un contratto solo, la vendita della proprietà, ma due, tra loro collegati: col primo viene costituito il diritto di usufrutto nuovo e non preesistente e col secondo si vende la nuda proprietà. Ed ogni contratto ha la sua tassazione: La plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà dell'abitazione è tassabile ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, secondo i criteri di cui al successivo articolo 68, nell'ipotesi in cui la cessione avvenga entro cinque anni dall'acquisto (cfr. anche risoluzione dell'8 agosto 2007, n.



213/E)»,

«il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso dell'usufrutto costituisce reddito diverso ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera h), del TUIR, determinato secondo i criteri di cui al successivo articolo 71, comma 2». Non solo la plusvalenza, quindi, ma «il corrispettivo» base imponibile dell'imposta che non potrà quindi essere versata tramite il notaio rogante con aliquota ridotta al 26 % (art. 1 comma 496 l. 23 dicembre 2005 n.266), e dovrà essere separatamente indicato nell'atto, salva, si presume, l'applicazione delle percentuali previste per il calcolo dell'imposta di registro (allegata al TU imposta di registro DPR 131/1986, da ultimo approvata con decreto ministeriale 10 dicembre 2024 con riferimento al tasso di interesse legale del 2 %). Da cui risulta, che se, ad esempio, il padre usufruttuario «cinquantenne la base imponibile» pari al 75 % del prezzo complessivo: un esproprio legalizzato, di dubbia costituzionalità (ex art. 53 cost.).

La tesi richiama quella un tempo da taluni sostenuta in materia di trascrizione (art. 2643 c.c.), poi sepolta da dottrina e giurisprudenza più recenti, per cui l'atto si dovrebbe trascrivere due volte: una per costituire l'usufrutto e l'altra per trasferire la nuda proprietà. Speriamo che non venga in mente a qualcuno di chiedere anche su questo un «illuminato parere» all'Agenzia.

Il silenzio «dell'oro», e, talvolta, anche il coraggio.

Notaio Gianfranco Benetti