

9. NUOVI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SULLA CESSIONE DEI DIRITTI REALI

Le risposte a interpello n. 129/E/2025 ed n. 133/E/2025 dell'Agazia delle entrate affrontano 2 questioni di grande attualità e impatto pratico nella disciplina delle imposte dirette, entrambe collegate alla riformulazione dell'articolo 67, Tuir, come modificato dalla Legge di bilancio 2024. Queste risposte forniscono chiarimenti rilevanti sulla tassazione delle operazioni di cessione e costituzione di diritti reali immobiliari, con particolare attenzione alle fattispecie di cessione della nuda proprietà e dell'usufrutto.

L'articolo 67, Tuir, nella sua nuova formulazione, distingue tra:

- cessione a titolo oneroso di beni immobili e di diritti reali immobiliari (lettera b), che genera plusvalenze tassabili solo in presenza di operazioni speculative (ad esempio, cessione infraquinquennale di immobili non adibiti a prima casa);
- concessione in usufrutto e costituzione di altri diritti reali di godimento (lettera h), che genera redditi diversi, tassabili a prescindere dal periodo di possesso e dalla natura dell'immobile ceduto. Questa distinzione, pur chiara dal punto di vista letterale, si rivela spesso problematica nella pratica, soprattutto quando un unico atto realizza più effetti giuridici, come avviene nelle ipotesi di alienazione contestuale di nuda proprietà e usufrutto.

La risposta a interpello n. 129/E/2025 riguarda la cessione della proprietà superficaria, chiarendo che tale operazione deve essere ricondotta alla lettera h) dell'articolo 67, Tuir, con tassazione progressiva Irpef. L'Agazia delle entrate qualifica la cessione della proprietà superficaria come costituzione di un diritto reale di godimento, rientrante nella disciplina dei redditi diversi. La tassazione avviene a prescindere dal periodo di possesso e dalla natura dell'immobile, in linea con la *ratio* della norma che mira a colpire tutte le forme di trasferimento di diritti reali diversi dalla piena proprietà.

La risposta a interpello n. 133/E/2025 affronta il caso di 2 coniugi in regime di separazione dei beni, comproprietari di un appartamento e relativa cantina, che intendono vendere contestualmente la nuda proprietà a un soggetto e l'usufrutto a un altro. L'Agazia delle entrate, contrariamente all'orientamento proposto dal Notariato (Studio n. 14-2024/T), non considera l'atto come una semplice cessione della piena proprietà frazionata tra 2 acquirenti, ma lo scinde in 2 distinte operazioni:

- cessione della nuda proprietà: ricade nella lettera b) dell'articolo 67, Tuir e genera plusvalenza tassabile solo se realizzata entro 5 anni dall'acquisto;
- costituzione dell'usufrutto: ricade nella lettera h) dell'articolo 67, Tuir e genera reddito diverso sempre tassabile, a prescindere dal periodo di possesso.

L'Agazia delle entrate fonda questa impostazione su alcune sentenze della Cassazione in materia di imposta di registro, che impongono la separazione delle operazioni ai fini fiscali anche quando realizzate con un unico atto. La soluzione adottata dall'Agazia delle entrate appare discutibile sotto il profilo sostanziale. Dal punto di vista del cedente, infatti,

l'effetto economico dell'operazione è quello di una cessione della piena proprietà, sia pure frazionata tra più soggetti.

Le risposte a interpello n. 129/E/2025 e n. 133/E/2025 impongono a professionisti e contribuenti una maggiore attenzione nella redazione degli atti, dovendo valutare caso per caso la corretta qualificazione fiscale delle operazioni. In particolare, la vendita contestuale di nuda proprietà e usufrutto, anche se realizzata con un unico atto, comporta la necessità di separare le basi imponibili e applicare distinti regimi fiscali.