

LA TASSAZIONE IRPEF DEGLI ATTI COSTITUTIVI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

L'art. 1 comma 92 della Legge finanziaria per il 2024 (Legge 30/12/2023 n. 213 in vigore dal 1 gennaio 2024) ha modificato l'art. 9 comma 5 e l'art. 67 comma 1 lett. h) del TUIR DPR 22/12/1986 n. 917 stabilendo la tassazione come "redditi diversi" della costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili.

L'art. 67, comma 1, lett. h), del TUIR prevede, nella nuova versione, che costituiscono "redditi diversi" *"i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto, **dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento** e dalla sublocazione di beni immobili, dall'affitto, locazione, noleggio o concessione in uso di veicoli, macchine e altri beni mobili, dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende; l'affitto e la concessione in usufrutto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore non si considerano fatti nell'esercizio dell'impresa, ma in caso di successiva vendita totale o parziale le plusvalenze realizzate concorrono a formare il reddito complessivo come redditi diversi"*

Pertanto, a decorrere dal 1 gennaio 2024 i corrispettivi conseguiti a seguito della costituzione di diritti reali di godimento (usufrutto, abitazione, uso, enfiteusi, superficie, servitù) costituiscono "redditi diversi" a sensi dell'art 67, comma 1, lett. h), del TUIR e come tali tassabili ai fini IRPEF.

Vengono, pertanto, inseriti nella disciplina dei "redditi diversi", oltre ai redditi derivanti dalla concessione in usufrutto, già soggetti a questa disciplina anteriormente al 31 dicembre 2023, anche quelli derivanti dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento (abitazione, uso, enfiteusi, superficie e servitù).

L'art. 9 comma 5 del TUIR prevede, nella nuova versione, che *"Ai fini delle imposte sui redditi, **laddove non è previsto diversamente**, 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 e per i conferimenti in società."*

Dal combinato disposto delle norme sopra citate, nel testo in vigore dal 1° gennaio 2024, si ricava che:

- alle cessioni a titolo oneroso di diritti reali di godimento si applica la disciplina in tema di tassazione delle plusvalenze realizzate a seguito della cessione di cui agli artt. 67, comma 1, lett. b) e b-bis) e 68 TUIR (con tassazione della differenza tra corrispettivo conseguito e valore di carico aumentato delle spese migliorative)
- alla costituzione dei diritti reali di godimento si applica la disciplina in tema di redditi diversi di cui agli art. 67, comma 1, lett. h) e 71 del TUIR (pertanto costituirà reddito tassabile l'intero corrispettivo conseguito al netto delle sole spese specificatamente inerenti la produzione dello stesso).

Per la tassazione degli atti costitutivi di diritti reali di godimento sono, pertanto, irrilevanti:

-- il tempo trascorso dall'acquisto dell'immobile (non trovando applicazione la disciplina dell'art. 67 TUIR)



-- la natura dell'immobile (fabbricato, terreno edificabile, ecc.) in quanto la tassazione come reddito diverso riguarda la costituzione di diritti reali su immobili in genere a prescindere dalla loro natura

-- il valore di acquisto e le spese migliorative in quanto la base imponibile è sempre pari al corrispettivo conseguito a prescindere dal valore di carico e dalle spese incrementative essendo deducibili le sole spese inerenti la produzione del reddito

- la rideterminazione del valore di acquisto con pagamento dell'imposta sostitutiva, posta la irrilevanza del valore di carico ai fini della determinazione del reddito imponibile.

La tassazione avviene in relazione al periodo di imposta in cui è stato percepito il corrispettivo indipendentemente dalla durata del diritto; il reddito in oggetto andrà a cumularsi agli altri redditi (redditi da lavoro, da impresa arte e professione, da capitale ecc.) conseguiti nel medesimo periodo di imposta; per la tassazione il contribuente non potrà avvalersi dell'opzione per l'imposta sostitutiva al 26% di cui all'art. 1 comma 496 Legge 266/2005 e s.m.i.

Si rammenta che prima della modifica introdotta dalla legge finanziaria per il 2024 la disposizione che prevedeva la tassazione della concessione del diritto di usufrutto come reddito diverso aveva dato luogo a diverse interpretazioni:

-- l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 381 del 12/7/2023 aveva parificato cessione e costituzione di usufrutto concludendo per la rilevanza di entrambi ai sensi dell'art. 67 comma 1 lett. h) del TUIR quindi come "redditi diversi"

-- diversamente il C.N.N. (studio tributario n. 32/201/T del 9/3/2017) aveva invece applicabile la disciplina dell'art. 67 lett h), in tema di reddito diverso, alla sola ipotesi di cessione di usufrutto posta in essere dal titolare del diritto di usufrutto.

Alla luce delle nuove disposizioni sembra doversi **escludere** dall'ambito applicativo dell'art. 67 lett h) del TUIR:

(i) la costituzione di un diritto di usufrutto a titolo gratuito (ex art. 9, TUIR)

(ii) la cessione del diritto di usufrutto da parte del titolare dello stesso (con la conseguenza che il cedente si spoglia di qualsiasi diritto sull'immobile)

(iii) la divisione con attribuzione ad un convivente del diritto di usufrutto (dovendosi escludere per la divisione la natura di atto con effetti traslativi)

(iv) la cessione della piena proprietà con acquisto da parte di un cessionario in nuda proprietà e dell'altro per l'usufrutto (anche in questo caso il cedente si spoglia di qualsiasi diritto sull'immobile)

Con riguardo a quest'ultima ipotesi si era pronunciata in senso contrario alla soluzione proposta l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 133 del 14/05/2025; per l'Agenzia nel caso di trasferimento della piena proprietà e di acquisto da parte di un cessionario della nuda proprietà e di altro cessionario dell'usufrutto si sarebbe in presenza di due negozi che riguardano due diritti distinti (diritto di usufrutto e diritto di nuda proprietà). In pratica per l'Agenzia prima viene costituito un diritto di usufrutto classificabile come "*nuovo*" e successivamente si ha il trasferimento oneroso della nuda proprietà, producendosi in capo al cedente un effetto estintivo della sua posizione giuridica "*di partenza*"; di conseguenza:

-- il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso dell'usufrutto costituisce reddito diverso ex art. 67, comma 1, lett. h), del TUIR;

· la plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà dell'abitazione è tassabile ex art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, al ricorrere delle condizioni temporali previste dalle norme vigenti.

Tale interpretazione dell'Agenzia è stata da subito fortemente criticata apparendo del tutto priva di fondamento. Ed è stata da subito superata a seguito dell'entrata in vigore di una norma di legge di **interpretazione autentica**, l'art. 1, comma 1-bis, D.L. 17/6/2025 n. 84 convertito con L. 30/7/2025 n. 108 che così dispone: *"Il comma 1 dell'art. 67 del T.U.I.R. si interpreta nel senso che il reddito derivante dalla concessione di usufrutto o dalla costituzione di altri diritti reali di godimento su un bene immobile costituisce un reddito diverso imponibile ai sensi della lettera h) dello stesso comma 1 quando il soggetto disponente mantiene un diritto reale sul bene immobile, mentre si qualifica come plusvalenza, tassabile ai sensi delle lettere b) e b-bis) del comma 1 al ricorrere delle condizioni temporali ivi previste, se il disponente si spoglia contestualmente e integralmente di ogni diritto reale sul bene"*

Pertanto ogni qualvolta un soggetto ceda ogni diritto sull'immobile (come nel caso della cessione della piena proprietà e di acquisto da parte di un cessionario della nuda proprietà e di altro cessionario dell'usufrutto) non si ricadrà nella fattispecie impositiva di cui alla lettera h) dell'art. 67 del TUIR.

Stesso criterio esposto per l'usufrutto va applicato nel caso del **diritto di superficie**.

- regime del reddito diverso (art. 67 lett h) nel caso in cui il soggetto rimane titolare di diritti sul bene (ossia della proprietà del suolo)

- regime della plusvalenza tassabile (art. 67 lett b) se il soggetto non mantiene più alcun diritto sul bene (ad es. nel caso di cessione a soggetti diversi sia della proprietà del suolo che del diritto di superficie).

Questo regime è stato confermato dall'art. 1, c. 1-bis, D.L. 84/2025 sopra citato.

in caso di costituzione **di servitù**, di norma, troverà applicazione il regime del reddito diverso ex art. 67 lett. h) del TUIR (salvo che nel caso di costituzione di servitù contestuale alla cessione della proprietà a diverso soggetto).

Particolare attenzione va prestata alle servitù costituite contestualmente ad una vendita (ad es. Tizio vende un fabbricato a Caio e contestualmente costituisce una servitù di passaggio a favore del fabbricato ceduto ed a carico di un'area rimasta di sua proprietà); due sono le possibili interpretazioni:

-- negozio autonomo: la costituzione contestuale di servitù va assoggettata al regime del reddito diverso; pertanto va indicata la parte di prezzo riferita alla costituzione della servitù;

-- negozio «complesso»: La costituzione di servitù va considerata strettamente collegata e funzionale al perfezionamento della vendita. Il corrispettivo è unico per la cessione del bene e per la costituzione della servitù. Il tutto soggetto al regime della plusvalenza per la prevalenza economica della vendita.



in questo caso va specificato quanto del prezzo di vendita si riferisce alla costituzione della servitù, in quanto soggetto a regime di tassazione IRPEF (art. 67, lett. h) TUIR) diverso rispetto a quello cui è soggetto l'importo riferito alla cessione (art. 67, lett b) TUIR).