Lunedi' 19/05/2025

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

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Lâ€™insostenibile fascino dellâ€™Interpello - Risposta n.133/2025.
Lâ€™uso dellâ€™interpello allâ€™agenzia entrate su questioni non contestate nella prassi Ã¨ divenuto endemico. E dallâ€™esito imprevedibile: come quando si lancia la pallina nella roulette non sempre esce il colore desiderato, specie se ad arrestarla Ã¨ il banco.
Due coniugi vendono la loro prima casa, in cui hanno sempre abitato dallâ€™acquisto che risale a ben piÃ¹ di 5 anni fa magari anche a titolo successorio.
Eâ€™ noto, da quando decenni fa Ã¨ stata abolita lâ€™INVIM, che in questi casi il venditore non deve preoccuparsi delle imposte, perchÃ© lâ€™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 Ã¨ stato proprietario e mai se li ha ereditati. A prescindere da chi acquista e da come intende intestarsi lâ€™immobile, da solo, con la moglie o con la figlia della sorella ed anche se, ad esempio, il padre preferisca lâ€™usufrutto e il figlio la nuda proprietÃ .
Dâ€™altra parte che impatto puÃ² avere la scelta dellâ€™acquirente sul venditore?
Ebbene, il nostro istante, ma presumibilmente chi ne ha seguito lâ€™acquisto, non ne Ã¨ convinto, Ã¨ assalito dal tarlo del dubbio. E Immagina che possa applicarsi una tassazione separata per lâ€™usufrutto.
In effetti dal 1 gennaio 2024 (lâ€™art. 1 comma 92 lett a) e b) della legge 30 dicembre 2023 n,213, ha modificato lâ€™art. 9 comma 5 del TUIR) vige una â€œdiversa previsioneâ€• per la tassazione dell'usufrutto e degli altri diritti reali, non piÃ¹ regolata dalla lettera b), ma dalla lettera h) dellâ€™art. 67.TUIR, che non fa salve eccezioni e prevede lâ€™integrale tassazione del compenso ricevuto, non soltanto della parte plusvalente.
Peccato che si tratti di un caso diverso: quello in cui Ã¨ il cedente a decidere di â€œspezzareâ€• il diritto di proprietÃ di cui Ã¨ titolare costituendo in capo allâ€™acquirente lâ€™usufrutto. Â 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, â€œnuovoâ€•, e compatibile con quello di cui resta titolare.Se il diritto del cedente cessa totalmente si ha un â€œcessioneâ€• regolata dalla normativa sulla plusvalenza immobiliare prevista alla lett b) dellâ€™art. 67; solo se resta un diritto in capo al cedente si ha â€œcostituzioneâ€•, 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 produttivitÃ nel tempo del residuo diritto, la nuda proprietÃ , che resta in capo a lui; un poâ€™ come avviene per il reddito da locazione.
Lâ€™istante conosce la tesi, ma non ne non Ã¨ persuaso, e lancia un assist che lâ€™Agenzia delle entrate non vedeva lâ€™ora di raccogliere, snocciolando perle di dubbia tenuta civilistica, anche se in parte suffragate dalla Cassazione, seppure nellâ€™ambito dellâ€™imposizione indiretta, con conseguenze molto piÃ¹ 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 câ€™Ã¨ un contratto solo, la vendita della proprietÃ , ma due, tra loro collegati: col primo viene costituito il diritto di usufrutto â€œnuovo e non preesistenteâ€• e col secondo si vende la nuda proprietÃ . Ed ogni contratto ha la sua tassazione: â€œLa plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietÃ dell'abitazione Ã¨ 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)â€•,
â€œil 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 2â€•.Â Non solo la plusvalenza, quindi, ma â€œil corrispettivoâ€• Ã¨ base imponibile dellâ€™imposta che non potrÃ quindi essere versata tramite il notaio rogante con aliquota ridotta al 26 % (art. 1 comma 496 l. 23 dicembre 2005 n.266), e dovrÃ essere separatamente indicato nellâ€™atto, salva, si presume, lâ€™applicazione delle percentuali previste per il calcolo dellâ€™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 Ã¨ cinquantenne la base imponibile Ã¨ pari al 75 % del prezzo complessivo: un esproprio legalizzato, di dubbia costituzionalitÃ (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 piÃ¹ recenti, per cui lâ€™atto si dovrebbe trascrivere due volte: una per costituire lâ€™usufrutto e lâ€™altra per trasferire la nuda proprietÃ . Speriamo che non venga in mente a qualcuno di chiedere anche su questo un â€œilluminato parere â€œ allâ€™Agenzia.
Il silenzio Ã¨ dâ€™oro, e, talvolta, anche il coraggio.

Notaio Gianfranco Benetti