

Lo stop dell'Agenzia

Il consiglio nazionale del notariato replica all'inevitabile stop dell'Agenzia (risposta a interpello 133/2025) alla prassi di effettuare un acquisto immobiliare intestando l'usufrutto a uno degli acquirenti e la nuda proprietà ad altro acquirente.

Le scelte degli acquirenti

Ad avviso del notariato, il presupposto impositivo generato dalla vendita della piena proprietà si può verificare esclusivamente in capo al soggetto passivo dell'imposta e in una relazione che non può mai risentire delle scelte operate dagli acquirenti

Separare nuda proprietà e usufrutto non può penalizzare il venditore

L'interpello

La presa di posizione del Consiglio nazionale del Notariato

Angelo Busani

Un inevitabile stop alla prassi di effettuare un acquisto immobiliare intestando l'usufrutto a uno degli acquirenti e la nuda proprietà ad altro acquirente deriva dalla risposta a interpello 133/2025 nella quale l'agenzia delle Entrate ha concluso nel senso che, in tal caso, la compravendita genera plusvalenza in capo al venditore per la parte di prezzo incassata relativamente alla costituzione dell'usufrutto (ne ha riferito «Il Sole 24 Ore» del 15 maggio scorso).

Questa risposta dell'Agenzia ha suscitato notevole clamore (ed è un ulteriore episodio che induce a ri-

flettere sull'opportunità di presentare certi interpelli) perché, non apparendo appropriata, impatta su una casistica assai frequente nella prassi professionale: si pensi solo al classico caso del genitore che finanzia l'acquisto immobiliare del figlio e che, «a garanzia», si intesta l'usufrutto del bene la cui nuda proprietà viene fatta acquistare dal figlio. Un commento particolarmente critico a questa risposta dell'Agenzia è stato immediatamente diffuso anche dal Consiglio nazionale del notariato in una nota datata 21 maggio 2025.

L'Agenzia ha ancorato il suo ragionamento sulla norma, introdotta dalla legge 213/2023, secondo cui la «concessione in usufrutto» a titolo oneroso di un bene immobile genera in ogni caso un reddito diverso (lettera h) dell'articolo 67, comma 1, del Tuir) ma viziando le sue conclusioni perché non ha considerato almeno che:

- la norma è stata preordinata a tassare la cessione dell'usufrutto da parte di un soggetto che conser-

va la nuda proprietà e non la cessione del diritto di piena proprietà scindendolo in nuda proprietà e usufrutto, con conseguente perdita del cedente di qualsiasi posizione giuridica sul bene in questione;

- nella massima parte dei casi, la scissione tra usufrutto e nuda proprietà in capo ai soggetti acquirenti deriva da una indicazione di costo e non dalla volontà del venditore (in sostanza, si tratterebbe di uno strano caso in cui la tassazione del venditore dipende da una impostazione stabilita dall'acquirente);

- vi sarebbe una evidente contraddizione se, a fronte della cessione del diritto di piena proprietà a due acquirenti, il venditore subisca, o meno, tassazione a seconda che ciascuno di essi acquisti una quota di comproprietà oppure l'uno acquisti il diritto di usufrutto e l'altro il diritto di nuda proprietà;

- quando il diritto di usufrutto è ceduto in un tutt'uno con il diritto di nuda proprietà, il venditore non effettua una pluralità di cessioni e non riscuote una pluralità di prezzi, ma pone in essere un unico negozio con un unico prezzo: è evidentemente contraddittorio concludere nel senso che si avrebbe un'unica compravendita se Tizio vende a Caio e Sempronio in comunione e invece si avrebbero due compravendite se Caio si intesta solo l'usufrutto e Sempronio solo la nuda proprietà.

In altre parole, se il cedente vende il diritto di piena proprietà, non può concorrere a determinare il fatto generatore del relativo reddito, a lui solo imputabile, un evento a cui è estraneo, consistente nel frazionamento del medesimo diritto di proprietà, su richiesta degli acquirenti, in diritti reali di minore portata. Il presupposto impositivo generato dalla vendita della piena proprietà si può verificare esclusivamente in capo al soggetto passivo dell'imposta e in una relazione che non può mai risentire delle scelte operate dagli acquirenti.