

## IMPOSTE INDIRETTE

### **La cessione dell'usufrutto a termine fa perdere l'agevolazione prima casa**

di Ennio Vial

Master di specializzazione

## FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

[Scopri di più >](#)

La [risposta ad interpello n. 441 del 30.08.2022](#) affronta il caso di un **soggetto che ha beneficiato dell'agevolazione prima casa in occasione dell'acquisto**. Come noto, l'agevolazione viene meno se **entro un quinquennio interviene la cessione a titolo oneroso o gratuito dell'immobile**.

Era pacifico, anche prima del recente intervento, che l'agevolazione dovesse intendersi persa anche in caso di **cessione parziale**.

La [risoluzione 31/E/2006](#) ha chiarito all'epoca che, così come il regime di favore trova applicazione anche con riferimento all'acquisto di una quota di abitazione (cfr. [circolare 19/E/2001](#), paragrafo 2.2.3), allo stesso modo deve ritenersi che **la vendita di una quota o di una parte di essa** (prima dei cinque anni), determini la **decadenza** per la quota o porzione di immobile ceduta.

Poco tempo dopo, la [risoluzione 213/E/2007](#) ha chiarito che la cessione del diritto di nuda proprietà, entro i cinque anni dall'acquisto agevolato, comporta la **decadenza dal beneficio**.

Con il recente intervento si chiarisce che **la decadenza dall'agevolazione frutta interviene anche in caso di cessione di un diritto reale**, ma, ovviamente, limitatamente alla parte di prezzo corrispondente al **diritto parziario ceduto**.

Il chiarimento dell'Ufficio non desta particolari perplessità in quanto era da ritenersi come **scontato**. L'aspetto interessante, tuttavia, è rappresentato dal fatto che **il caso ha ad oggetto un usufrutto a termine e non vitalizio**.

Dalla lettura emerge che **la rettifica riguarda solamente il valore dell'usufrutto a termine**.

L'intervento di prassi richiama anche la **normativa utile al calcolo**. Evitando, in questa sede, di copiare e incollare le parole dell'Agenzia, proponiamo, in chiave pragmatica, una **tabella** che riporta il valore dell'usufrutto a tempo su un immobile del valore di 100.000 euro.

A	B	C
anni durata	valore usufrutto	valore nuda proprietà
1	1.234,60	98.765,40
5	6.022,30	93.977,70
10	11.681,90	88.318,10
15	17.000,70	82.999,30
20	21.999,10	78.000,90
25	26.696,50	73.303,50
30	31.111,10	68.888,90

La colonna A propone diverse durate dell'**usufrutto a termine**. La colonna B propone il valore dell'usufrutto mentre la colonna C propone il **valore della nuda proprietà**. Ovviamente, il valore della somma delle colonne B e C dà l'importo di 100.000 euro.

Quello che emerge al primo colpo d'occhio è il fatto che **il valore dell'usufrutto determinato per legge appare ragionevolmente inferiore al valore di mercato**. Ad esempio, è difficile pensare che un usufrutto decennale su un immobile di 100.000 euro valga **meno di mille euro all'anno**.

La perdita dell'agevolazione prima casa, ossia la differenza tra l'imposta di registro del 2% e del 9% verrà applicata solamente sul valore di **11.682 euro**.

Se pensiamo al caso di una **persona di 65 anni**, l'**usufrutto vitalizio vale il 50%** del valore della piena proprietà, mentre un **usufrutto ventennale**, che nella sostanza, potrebbe essere ritenuto quasi equivalente, presenta un valore del **22% circa**.