



IMPOSTE SUL REDDITO

Cessione e costituzione di diritti reali nei redditi diversi

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Seminario di specializzazione

Terreni in agricoltura

Scopri di più

Secondo la recente risposta ad interpello [n. 133/E/2025](#), in caso di **trasferimento contemporaneo della piena proprietà** di un fabbricato a due soggetti differenti, uno dei quali acquisisce la **nuda proprietà** e l'altro l'**usufrutto**, si generano **due diverse fattispecie di redditi diversi**: per la parte riferita alla **nuda proprietà**, si tratta di una **cessione rientrante** nella fattispecie di cui alla [lettera b\) dell'articolo 67, Tuir](#), con conseguente **rilevanza reddituale** se tra l'acquisto e la rivendita **sono intercorsi meno di cinque anni** (fatte salve le eccezioni previste), mentre, per la **parte relativa all'usufrutto**, si deve aver riguardo alla [lettera h\) dello stesso articolo 67](#), in cui rientrano le **costituzioni di diritti reali di godimento**.

Per queste ultime, a differenza di quanto previsto nella lettera b), **non vi sono esimenti riferite al periodo di possesso del bene**, né in relazione all'origine dello stesso.

Per comprendere la differenza **tra le due ipotesi di tassazione**, è necessario distinguere, in ambito civilistico, tra **cessione e costituzione** di un diritto **reale di godimento**. Sul punto, torna utile prendere spunto dallo **Studio del Notariato n. 14/2024**, secondo cui si ha:

- **costituzione, quando il diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, superficie, etc.) **viene costituito ex novo** su un bene di proprietà di un soggetto a favore di un altro. In tale ipotesi, il diritto non esisteva prima dell'atto, ed il **proprietario limita il diritto di proprietà concedendo a terzi un diritto reale**, ma mantenendo in capo a sé la **nuda proprietà del bene**;
- **cessione, quando il diritto reale di godimento già esiste in capo ad un soggetto e viene trasferito ad un altro**. In tal caso, quindi, **il diritto non nasce con l'atto** (come accade con la costituzione), ma viene semplicemente **trasferito da un soggetto ad un altro** (ad esempio l'usufruttuario cede il proprio diritto di usufrutto sull'immobile ad un terzo).

La citata risposta dell'Agenzia delle entrate mette in **discussione tale impostazione**, poiché a fronte del **trasferimento della piena proprietà di un bene immobile**, per il solo fatto che gli aventi causa della nuda proprietà e dell'usufrutto **sono due soggetti diversi**, si devono individuare **due distinte tipologie reddituali**.



In altre parole, secondo l’Agenzia, si avrebbe una “**cessione per la quota parte riferita alla nuda proprietà** ed una “**costituzione**” del diritto di usufrutto, trascurando il fatto che a seguito del trasferimento il cedente non detiene più alcun diritto sul bene oggetto dell’atto. A parità di condizioni, laddove il **dante causa avesse trasferito al medesimo soggetto la piena proprietà del fabbricato**, non vi sarebbe stato alcun dubbio che il reddito diverso eventualmente generatosi sarebbe rientrato per intero nella [**lettera b\) dell’articolo 67, Tuir**](#), con tutte le conseguenze che ne derivano in termini impositivi.

Come evidenziato da diversi autori che si sono occupati del tema, la “**tesi**” dell’Agenzia impatta in modo significativo su una casistica molto frequente che i professionisti si trovano di fronte: l’acquisto di un fabbricato con le risorse finanziarie del genitore a favore del figlio al quale si intesta la nuda proprietà, con **mantenimento del diritto di usufrutto in capo al genitore quale “garanzia” patrimoniale**. L’operazione così descritta consente anche di gestire in anticipo la questione successoria, poiché al momento del decesso del genitore in capo al figlio nudo proprietario **si riunisce la piena proprietà del bene con esclusione dall’asse ereditario**.

Il ragionamento dell’Agenzia parrebbe quindi viziato, poiché la **tassazione in capo al soggetto che cede la piena proprietà del bene immobile dipenderebbe dalle scelte dell’avente causa** di acquisire a sua volta la piena proprietà dello stesso, o “suddividere” in capo a più soggetti i diritti relativi al bene. Situazioni che spesso **non sono a conoscenza del dante causa e che potrebbero riservare brutte sorprese allo stesso**.