Usufrutto e nuda proprietà raddoppiano la plusvalenza

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da Avv. Carlo Vitaliano in 27/12/2011

Per determinare l'eventuale plusvalenza generata dalla vendita dell'immobile per il quale nuda proprietà e usufrutto sono stati acquistati in momenti distinti, occorre valutare separatamente i due diritti. In particolare, il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto sarà calcolato applicando al prezzo di vendita gli appositi coefficienti, mentre il giorno a partire da cui scatta la decorrenza dei cinque anni tra la data di acquisto e la data di rivendita, prevista a fini anti-speculativi dall'articolo 67 del Tuir, sarà individuato tenendo conto, rispettivamente, della data di acquisto della nuda proprietà e dell'usufrutto.

Quindi, in caso di cessione di un immobile, per il quale nuda proprietà e usufrutto sono stati acquistati in momenti separati, ai fini della plusvalenza, il decorso dei cinque anni viene calcolato distintamente con riguardo alla data di acquisto della nuda proprietà e a quella dell’usufrutto.

Sull’argomento, l’Agenzia delle Entrate, in diverse occasioni, richiamando espressamente l’art.67 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917, ha specificato che al fine del decorso del quinquennio valido per evitare l’assoggettamento a tassazione dell’eventuale plusvalenza realizzata, qualora nuda proprietà e usufrutto siano acquisiti in tempi diversi, occorre chiarire il momento in cui il bene si considera acquistato. Nella fattispecie in cui il nudo proprietario ponga in essere un atto negoziale, senza attendere il “naturale ricongiungimento” della nuda proprietà e dell’usufrutto, ossia ceda l’immobile prima del decorso dei cinque anni, si ravvisa l’intento speculativo, configurandosi, in tal caso, l’ipotesi di plusvalenza tassabile.

Ai fini del calcolo delle imposte sui redditi, per il calcolo della plusvalenza occorre considerare anche gli atti a titolo oneroso riguardanti la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento, ai sensi dell’art.9, comma 5, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917. In tal ambito, a seguito di cessione dell`immobile, devono essere valutate separatamente la nuda proprietà e il diritto di usufrutto (in tal senso, cfr. la Risoluzione Ministeriale 213/E dell’8 agosto 2007), trattandosi di diritti acquistati in momenti diversi e, pertanto, oggetto di distinta valutazione economica.

Nel calcolo della plusvalenza, dunque per individuare il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto si applicheranno al prezzo di vendita i coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto indicati nel prospetto dei coefficienti allegato al T.U.R (Dpr 131/1986), mentre per individuare il giorno a partire da cui scattano i cinque anni, si deve tener conto del periodo di tempo che intercorre tra la data di acquisto e la data di rivendita in riferimento alla nuda proprietà e all'usufrutto separatamente. Stesso criterio per verificare se l'immobile è stato adibito ad abitazione principale (del cedente o dei suoi familiari) per la maggior parte del tempo trascorso tra l'acquisto e la cessione, condizione, questa, il cui verificarsi esclude comunque la realizzazione di plusvalenza tassabile.

Per quanto riguarda, infine, le modalità di tassazione della plusvalenza, può essere applicata, su richiesta del venditore, resa al notaio, l’imposta sostitutiva del 20%, come stabilito dal comma 496 della Legge 23 dicembre 2005, n.266