

Roma, 20 luglio 2009

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: Interpello ai sensi dell'art. 11 della legge n. 212 del 2000 - Cessione di fabbricato seguente la consolidazione della nuda proprietà e del diritto di usufrutto. Determinazione della plusvalenza tassabile – Art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 67 del DPR n. 917 del 1986 , è stato esposto il seguente

QUESITO

Il contribuente istante ha acquistato dal proprio coniuge, nel febbraio 2006, la nuda proprietà di un fabbricato sito in ..., avvalendosi dei benefici previsti per l'acquisto della "prima casa". L'usufruttuario era un soggetto terzo, di età avanzata e senza alcun vincolo di parentela con l'istante o con il coniuge. In data ...2007, stante la intervenuta necessità di dover utilizzare direttamente l'immobile, l'istante ha proceduto all'acquisto a titolo oneroso dell'usufrutto, senza attendere il "naturale ricongiungimento" dei due diritti reali nella piena proprietà. Il contribuente dichiara

che, dopo alcuni lavori di ristrutturazione, l'immobile è stato adibito a residenza principale a partire dal ...2008. Trovandosi ora costretto, per sopravvenute esigenze economiche, a rivendere detto immobile, l'istante chiede chiarimenti in merito alla eventuale formazione di una plusvalenza tassabile con particolare riferimento alla individuazione del "*dies a quo*" da cui computare il decorso del quinquennio di cui all'art. 67, comma 1, lett. *b*), del TUIR.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente sostiene che, nel proprio caso, il riferimento operato dall'art. 67, comma 1, lett. *b*), del TUIR in merito alla data di acquisto dell'immobile oggetto di successiva vendita deve essere individuato nel momento di acquisizione dell'usufrutto. In tale ipotesi, risulterebbe soddisfatta la condizione che esclude dalla formazione di plusvalenza le cessioni di abitazioni adibite per la maggior parte del periodo di possesso ad abitazione principale del cedente. Ritiene, pertanto, che la plusvalenza generata dalla vendita dell'immobile non debba essere soggetta a tassazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 67, comma 1, lett. *b*), del TUIR, qualifica come redditi diversi "*...le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari*".

Al fine di verificare se emerga plusvalenza imponibile nella ipotesi di cessione di un immobile in relazione al quale sono stati acquistati in due momenti diversi la nuda

proprietà e l'usufrutto, occorre chiarire, preliminarmente, in quale momento il bene debba considerarsi acquistato, atteso che ai sensi del richiamato articolo 67, comma 1, lett. b) la fattispecie imponibile si realizza soltanto se l'acquisto e la rivendita dell'immobile intervengono nell'arco del quinquennio.

La disposizione, come è noto, è tesa ad assoggettare a tassazione le operazioni caratterizzate da un intento speculativo, che, per quanto riguarda la cessione degli immobili è normativamente individuato nella realizzazione dell'operazione di acquisto e rivendita entro un breve arco di tempo.

In relazione al quesito posto si fa presente che l'Agenzia delle entrate, con risoluzione 30 maggio 2008, n. 218/E, consultabile nella banca dati Documentazione Tributaria, sul sito www.agenziaentrate.it, in relazione al trattamento fiscale applicabile alla plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile la cui proprietà si era consolidata per effetto della morte dell'usufruttuario, ha precisato che, ai sensi del richiamato articolo 67, comma 1, lett. b) assume rilievo il momento di acquisto della nuda proprietà e non quello di estinzione dell'usufrutto.

In tale sede è stato posto in evidenza il carattere di necessaria temporaneità dell'usufrutto e la circostanza che a seguito dell'estinzione di tale diritto reale il nudo proprietario dell'immobile non acquista un nuovo diritto, ma vede riespandersi il diritto di proprietà già presente nel suo patrimonio, senza bisogno di alcun atto giuridico di riappropriazione ovvero di retrocessione.

Le considerazioni esposte nella richiamata risoluzione, in ordine alla consolidazione del diritto di nuda proprietà e del diritto di usufrutto, si ritiene che non siano applicabili nella ipotesi in cui il diritto di usufrutto si estingue, anziché per morte dell'usufruttuario, a seguito di riscatto a titolo oneroso del diritto reale da parte del nudo proprietario. In tal caso, infatti, diversamente da quello esaminato nella richiamata risoluzione, è posto in essere un atto negoziale da parte del nudo proprietario, il quale attraverso tale negozio si riappropria delle facoltà insite nel diritto di proprietà che erano state comprese dalla esistenza del diritto di usufrutto

gravante sul bene.

Ai fini reddituali nell'operazione di riacquisto dell'usufrutto e successiva rivendita entro i cinque anni della piena proprietà del bene è ravvisabile l'intento speculativo che sottende alla fattispecie impositiva delineata dall'art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR e che configura l'ipotesi di plusvalenza tassabile.

Posto che l'art. 9, comma 5, del TUIR, stabilisce che "*...ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento*", si deve ritenere che nella fattispecie in esame, in sede di vendita dell'immobile, fini della determinazione della eventuale plusvalenza, tassabile secondo le disposizioni del richiamato articolo 67, comma 1, lett. b), debbano essere valutate separatamente la nuda proprietà e il diritto di usufrutto, trattandosi di diritti acquistati separatamente e, pertanto oggetto di distinta valutazione economica.

Si richiama in proposito la risoluzione n. 213 del 2007 nella quale, in relazione alle norme che stabiliscono la decadenza dall'agevolazione prima casa (aliquota IVA o imposta di registro rispettivamente del 4 o del 3 per cento all'atto di acquisto) nel caso in cui l'immobile per il quale si è usufruito del beneficio sia rivenduto entro cinque anni dall'acquisto, è stato affermato che in caso di vendita della sola nuda proprietà, si decade dal beneficio limitatamente alla parte del prezzo di acquisto corrispondente al diritto parziario ceduto. Anche in tale occasione si è attribuito rilievo al diritto parziale (nel caso la nuda proprietà) oggetto di autonoma disposizione da parte del titolare del diritto di proprietà .

Nel calcolo della plusvalenza, per determinare il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto si applicheranno al prezzo di vendita i coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto di cui al prospetto dei coefficienti allegati al TUR n. 131 del 1986 (determinati con riferimento all'età del cedente) mentre ai fini del computo del dies a quo del quinquennio decorrente tra l' acquisto del bene e la vendita si deve tener conto, rispettivamente, della data di acquisto della nuda proprietà e della

data di acquisto dell'usufrutto.

Il medesimo criterio, che individua il periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto e la data di rivendita separatamente in riferimento alla nuda proprietà e all'usufrutto, dovrà essere applicato per verificare se l'immobile per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, condizione questa il cui verificarsi esclude comunque la realizzazione di plusvalenza tassabile, ai sensi del richiamato art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR.

Per quanto concerne le modalità di tassazione della plusvalenza, si ricorda che può rendersi applicabile la modalità agevolata di tassazione disposta dal comma 496 della L. 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge finanziaria 2006), così come modificato dal D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, in base alla quale "*...in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del T.U.I.R., di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20 per cento*".

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.