

Usufrutto e nuda proprietà: il Fisco su tassazione e plusvalenze

L'Agenzia delle Entrate spiega se il trasferimento separato di usufrutto e nuda proprietà rappresentino un'operazione unitaria o due cessioni con regimi fiscali distinti

di [Redazione tecnica](#) – 15.05.2025

Come si inquadra fiscalmente il trasferimento separato ma contestuale dell'**usufrutto** e della **nuda proprietà** di un immobile? Si tratta di un'unica operazione ai fini delle imposte sui redditi, oppure di due negozi autonomi con diversa disciplina fiscale?

Usufrutto e nuda proprietà: la tassazione sul trasferimento del diritto

A fornire chiarimenti sull'applicazione dell'art. 67 del TUIR alla luce delle modifiche introdotte con la **Legge di bilancio 2024** è l'**Agenzia delle Entrate**, con la **risposta del 14 maggio 2025, n. 133** sul quesito posto dai comproprietari di un immobile residenziale intenzionati a vendere, separatamente e contestualmente, a due diversi acquirenti, **il diritto di usufrutto e la nuda proprietà** dello stesso bene.

Da qui la richiesta sulla corretta **qualificazione fiscale dell'operazione**: si tratta di un'unica cessione dell'intera proprietà (con tassazione unitaria della plusvalenza) o di due distinti trasferimenti, ciascuno soggetto alla propria disciplina?

L'Agenzia delle Entrate, richiamando la normativa vigente e l'orientamento della Corte di Cassazione, **riconosce la piena autonomia giuridica e fiscale** tra la costituzione dell'usufrutto e la cessione della nuda proprietà, anche quando avvengano contestualmente e con un unico atto.

Di conseguenza:

- **la costituzione dell'usufrutto** genera un **reddito diverso** ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. **h)** del TUIR, tassato secondo le regole dell'art. 71, comma 2;
- **la cessione della nuda proprietà** rientra invece nella casistica delle **plusvalenze immobiliari** ex art. 67, comma 1, lett. **b)** del TUIR, imponibile qualora l'immobile sia stato posseduto da meno di cinque anni, salvo l'uso abitativo principale.

Nonostante il trasferimento dell'intera proprietà economica del bene, l'Agenzia conferma che **l'autonomia causale dei due atti** - come già sancito dalle sentenze Cass. n. 7154/2021 e n. 11922/2021 - comporta la **distinta rilevanza fiscale** dei relativi corrispettivi.

Le norme del TUIR

L'inquadramento fiscale si fonda sulle seguenti disposizioni del **TUIR (d.P.R. n. 917/1986)**:

- **art. 9, comma 5**, che equipara, salvo diverso disposto, la cessione a titolo oneroso di diritti reali di godimento a quella della proprietà;
- **art. 67, comma 1, lett. b)**, con il quale viene imposta a tassazione le **plusvalenze da cessione onerosa** di immobili, se acquistati da meno di cinque anni e non adibiti ad abitazione principale;
- **art. 67, comma 1, lett. h)**, che qualifica come **redditi diversi** i proventi da concessione o costituzione di **diritti reali di godimento**, compreso l'usufrutto;
- **art. 71, comma 2** che disciplina il calcolo del reddito per la costituzione di diritti reali su immobili;
- **art. 68**, con il quale si definiscono i criteri di determinazione della plusvalenza imponibile sulla cessione di nuda proprietà.

La differenza tra costituzione e cessione di diritti reali

Con la Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023), è stata **ribadita la distinzione tra costituzione e cessione** di diritti reali: solo le **cessioni** generano plusvalenze tassabili secondo l'art. 67, lett. b), mentre la **costituzione** dell'usufrutto è rilevante ai sensi della lettera h). Quindi anche in presenza di una volontà unitaria, **la vendita separata di usufrutto e nuda proprietà comporta due distinte valutazioni fiscali**.

In conclusione, la **costituzione dell'usufrutto** è tassabile come **reddito diverso** ai sensi dell'art. 67, lett. h), mentre la **cessione della nuda proprietà** può generare una **plusvalenza imponibile** come previsto dall'art. 67, lett. b).

L'intento unitario delle parti non unifica il **trattamento fiscale** delle due operazioni: i due trasferimenti, pur contestuali, sono **autonomi civilisticamente e fiscalmente**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*