

Boscolo&Partners è uno studio di commercialisti altamente specializzato in materia fiscale, commerciale, societaria e giuslavoristica con oltre 40 anni di storia.



Fondato nel 1983, oggi lo studio si distingue per vocazione internazionale e multisetorialità dei servizi offerti ed è uno dei principali player del Nord Italia dove conta 4 sedi, 12 partners, e un team di 50 persone. B&P è inoltre direttamente presente in Romania ed in Serbia, ed è parte del network Crowe, presente in 130 nel mondo.

Trieste, 28 maggio 2025

Sigg.ri Clienti
Loro indirizzi e-mail

**Oggetto: COMPRAVENDITE IMMOBILIARI.
 SEPARAZIONE NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO.
 LA RECENTE INTERPRETAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Con la recente **Risposta a Interpello n. 133/2025**, viene fornito un chiarimento sull'applicazione del riformulato art. 67 comma 1 lett. h) del TUIR in tema di **compravendite immobiliari**.

Si ricorda, infatti, che la nuova lettera dell'**art. 67 del TUIR**, applicabile dal 1° gennaio 2024 e risultante dopo l'intervento di modifica operato dalla Legge di Bilancio 2024 (art. 1, comma 92 della Legge n. 213/2023), ha ridefinito i rapporti tra la lettera h) e b) del medesimo articolo, disponendo l'applicazione di un diverso regime impositivo per gli atti di:

- **“cessione a titolo oneroso di beni immobili e di diritti reali immobiliari”**, che continuano a ricadere nella **lett. b) dell'art. 67 del TUIR**, generando plusvalenze imponibili alle condizioni previste da tale norma, tra cui il possesso infra-quinquennale degli immobili;
- **“concessione in usufrutto”** e **“costituzione degli altri diritti reali di godimento”**, che rientrano nella **lett. h)** e, quindi, generano redditi diversi a prescindere dal periodo di possesso precedente e dalla natura dell'immobile ceduto.

Il caso esaminato riguarda due coniugi, in separazione dei beni, che, essendo comproprietari di un appartamento con cantina pertinenziale, intendono venderli ad altre due persone. Gli acquirenti, tuttavia, non intendono acquistare gli immobili in comproprietà, ma hanno intenzione di acquistare:

- l'uno la **nuda proprietà**;
- e l'altro l'**usufrutto**;

mediante la stipula di **un solo atto** che contestualmente ma separatamente aliena l'usufrutto e la nuda proprietà dell'appartamento e della cantina ai due soggetti.

L'Agenzia delle Entrate, non accogliendo la soluzione prospettata dai contribuenti, ritiene necessario scindere l'atto nelle sue due componenti:

- la **costituzione dell'usufrutto**, che va ricondotta alla lettera h) dell'art. 67 del TUIR e produce redditi diversi a prescindere dal quinquennio;
- la **cessione della nuda proprietà**, che invece ricade nella lettera b) del medesimo art. 67 e produce plusvalenze tassabili solo se realizzata entro 5 anni dall'acquisto.

Tale costruzione interpretativa si pone in contrasto con quanto indicato dallo **Studio del Notariato n. 14-2024/T**, che valorizza il fatto che, in ipotesi come quella oggetto dell'Interpello, **il cedente aliena l'intera proprietà**, spogliandosi dell'intero diritto, il quale viene frazionato in capo agli acquirenti e per loro volontà.

Si rileva che, allo stato, l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate è oggetto di **forte critica** da parte della stampa specializzata nonché dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Ciò non toglie che, fino ad un auspicabile ripensamento da parte dell'Agenzia, la separazione di nuda proprietà e usufrutto, assai frequente nelle compravendite immobiliari, potrà risultare fortemente scoraggiata.

Cordiali saluti

Boscolo & Partners.

Contact Information:

Trieste

Via Dante Alighieri 5

+39 040 06 42 411

trieste@crowe-boscolo.it

Pordenone

Corso Giuseppe Garibaldi 66

+39 0434 1834211

pordenone@crowe-boscolo.it

Conegliano

Corte delle Rose 68

+39 0438 1550365

conegliano@crowe-boscolo.it

desk Milano

c/o Crowe Bompani Spa

Via Leone XIII, 14

+39 02 45391500

www.crowe.com/it/crowebompani

Dal 2018 Boscolo & Partners è associato al network Crowe.

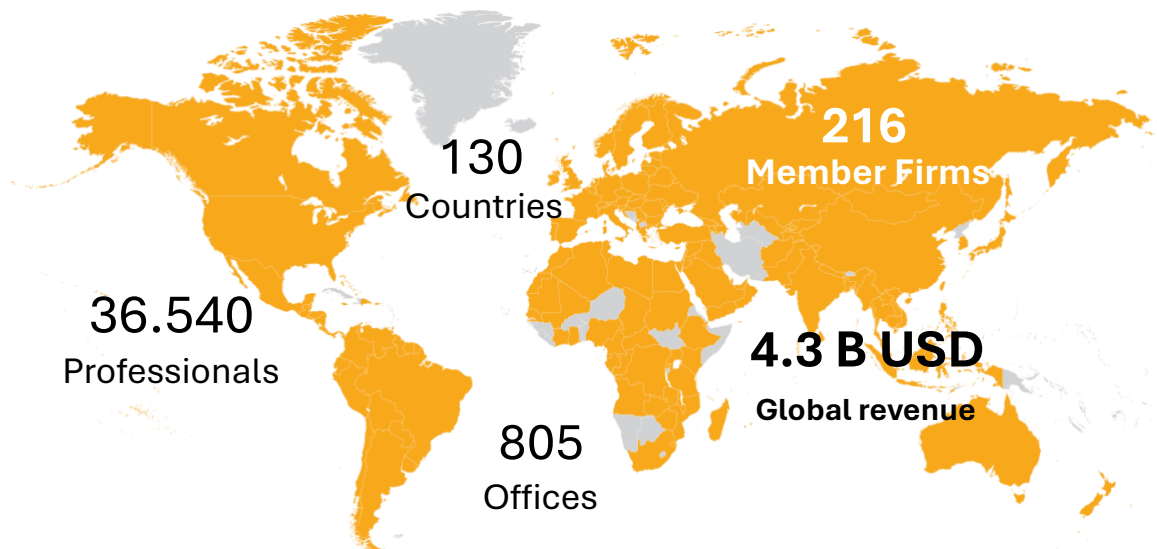
About Us

Crowe Global è classificata tra le prime 8 reti commerciali globali con oltre 200 società indipendenti di servizi di contabilità e consulenza indipendenti in oltre 130 paesi in tutto il mondo.

Le aziende associate a Crowe Global si caratterizzano per l'impeccabile qualità dei servizi erogati, che vengono integrati con grande efficacia e per un insieme comune di valori fondamentali che guidano le decisioni quotidiane.

Ogni azienda è affermata come leader nella propria comunità imprenditoriale nazionale ed è gestita da persone native del posto, fornendo così una conoscenza delle leggi e dei costumi locali che è importante per i clienti che intraprendono nuove iniziative o si espandono in altri paesi.

Le aziende associate a Crowe Global sono note per il loro servizio personale alle imprese private e pubbliche di tutti i settori e si sono costruite una reputazione internazionale nei settori della revisione contabile, fiscale e dei servizi di consulenza.



I nostri partners

Pompeo Boscolo
Giorgio Bommarco
Luigi Bittolo Bon
Gianluca Dan
Roberto Falato
Giovanna Pauluzzi

Mauro Marchetto
Stefano Miccio
Michele Nasti
Laura Battistuzzi
Marco Posocco
Roberto Turchetto

www.crowe.com/it/boscolo