

Settore Studi - Studi - Tributari

---

## **Studio n. 14-2024/T. Il regime impositivo dei redditi diversi in caso di costituzione di diritti reali di godimento**

*Publicato il 07 marzo 2024*

*Francesco Raponi*

A seguito delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio per il 2024 la costituzione di diritti reali di godimento a titolo oneroso può risultare imponibile come reddito diverso non risultando più assoggettata al regime delle plusvalenze immobiliari.

Con lo scopo di approfondire il nuovo scenario, si proverà innanzitutto a chiarire cosa debba intendersi, nell'ambito applicativo delle imposte sui redditi, per cessione e costituzione a titolo oneroso aventi ad oggetto diritti reali di godimento.

Inoltre, con l'invito all'utilizzo delle risultanze del presente contributo con estrema prudenza, si offriranno argomenti per sostenere che le differenti applicazioni, del regime delle plusvalenze immobiliari e di quello dei redditi diversi, emergenti a seguito della novella, valgono per tutti i diritti reali di godimento e quindi anche nel caso in cui a formare oggetto della cessione o della costituzione onerosa sia il diritto di usufrutto.

L'approfondimento sarà completato analizzando la tipologia degli atti interessati, i soggetti passivi nonché l'oggetto e le modalità di calcolo del reddito di cui alla lett. h) dell'art. 67 Tuir, nella nuova declinazione prevista dalla legge di bilancio per il 2024.

### **Sommario:**

A. INTRODUZIONE - A1. La nuova normativa - A2. Inquadramento introduttivo

B. DIFFERENZA TRA CESSIONE E COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO: INQUADRAMENTO GENERALE - B1. Cessione e costituzione di diritti reali di godimento nel sistema delle imposte sui redditi - B2. Cessione e costituzione di diritti reali di godimento nell'ambito applicativo delle imposte dirette: proposta di interpretazione in base agli effetti prodotti

C. CESSIONE E COSTITUZIONE DI USUFRUTTO – C1. Concessione in usufrutto di cui alla lett. h) dell'art. 67 Tuir quale fattispecie costitutiva e non traslativa. – C2. Vendita della piena proprietà in caso in cui gli acquirenti chiedano di acquistare separatamente l'usufrutto e la nuda proprietà - C3. Vendita della piena proprietà operata congiuntamente dal nudo proprietario e dall'usufruttuario – C4. Alienazione onerosa del diritto di usufrutto da parte dell'usufruttuario – C5. "Cessione" del diritto

di abitazione operata dall'usufruttuario – C6. Cessione della nuda proprietà effettuata dal pieno proprietario

D. ATTI E SOGGETTI - D1. Atti che possono far emergere un reddito diverso ai sensi del nuovo disposto di cui alla lett. h) art. 67 Tuir - D2. Soggetto costituente - D3. Titolare di un diritto reale di godimento soggetto passivo dei redditi ex art. 67 lett. h) Tuir - D4. Soggetto acquirente

E. OGGETTO - E1. Beni immobili che possono essere interessati dalla nuova fattispecie impositiva

F. DURATA - F1. La costituzione dei diritti reali di godimento - durata del diritto a tempo determinato o a tempo indeterminato - F2. Contratti in corso alla data del 1.1.2024 - contratti preliminari stipulati nell'esercizio anteriore al 1.1.2024

G. MODALITA' DI CALCOLO - SPESE DI PRODUZIONE - G1. Differenze tra le plusvalenze immobiliari ex lett. b) dell'art. 67 Tuir e i redditi di cui alla lett. h) dell'art. 67 Tuir- G2. Modalità di calcolo nelle due distinte fattispecie di redditi diversi ex lett. b) e lett. h) dell'art. 67 Tuir - G3. Spese di produzione negli atti di costituzione dei diritti reali di godimento - G4. Rideterminazione del costo fiscale del diritto reale oggetto di costituzione onerosa

H. INTERVENTO DEL NOTAIO - H1. Esclusione della liquidazione dell'imposta tramite Notaio

I. CAUSE DI ESCLUSIONE - I1. Esclusione dell'applicazione ai redditi ex lett. h) del regime delle eccezioni di cui alla lett. b) dell'art 67 del Tuir - I2. Sintesi riepilogativa

L. CONCLUSIONI

*(Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 1° febbraio 2024)*

Il documento completo è disponibile nell'allegato.

Scarica lo studio