## Immobili e tasse

QUANDO NON C'È LA PIENA PROPRIETÀ

Le risoluzioni. Numerosi gli interventi su registro, dirette e ipocatastali

Mercato e tabelle. Come si definiscono i valori in gioco nelle compravendite

#### Le sette possibilità

La nuda proprietà e i diritti reali minori di godimento



Diritto a godere

di una cosa

ogni utilità

locandola),

proprietario.

Può essere

per un certo

periodo o,

più spesso,

E liberamente

cedibile ad altri

vita natural durante.

costituito

(per esempio,

pur non essendone





Facoltà di abitare un edificio, anche saltuariamente (seconda casa). ma senza poter cederle tale diritto o locarlo ad altri



di un bene gravato

Proprietà

da un diritto

altrui d'uso.

d'usufrutto

proprietario

o di abitazione.

Ouando tale diritto

giunge a scadenza,

proprietario pieno

Diritto, da vent'anni in su. di godere un fondo con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone e. estinguibile quando esso viene "affrancato". versando una somma stabilita per legge



Obblighi che gravano su un immobile, a favore di terzi, stabiliti dalla legge o contrattualmente. Le più diffuse sono la servitù di passaggio (obbligo a consentire l'attraversamento del proprio fondo) e quelle di cavo o acquedotto. Tra le altre, per esempio, quella a non edificare. o edificare a certe distanze dal confine o non oltre certe altezze

Diritto (alienabile) a edificare

sopra o sotto al suolo altrui. In genere è concesso da enti pubblici per un periodo determinato (per esempio 99 anni). Scaduto il termine l'ente diviene proprietario dell'edificio (salvo riscatto)

# Ma per l'usufrutto i calcoli sono certi

#### Angelo Busani

Ouando si trasferisce (per compravendita, donazione, permuta, eccetera) il diritto di proprietà gravato dal diritto di usufrutto, il valore del diritto trasferito (la «nuda proprietà»), ai fini fiscali, si calcola effettuando la differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto da cui essa è gravata. Il calcolo del valore dell'usufrutto va fatto, inoltre, anche nel caso in cui oggetto di trasferimento sia il solo diritto

Gli stessi calcoli si applicano anche in relazione ai diritti di uso e abitazione: vediamo i diversi casi possibili, quindi, tenendo conto che valgono per tutti e tre i diritti reali.

Usufrutto (uso e abitazione) costituito per tutta la vita del beneficiario. Il valore è dato dalla moltiplicazione del valore della piena proprietà per il tasso legale di interesse e moltiplicando ulteriormente il prodotto così ottenuto per il coefficiente corrispondente all'età del titolare del diritto reale. Il tutto come risulta dalla tabella pubblicata qui sotto basata sul calcolo probabilistico della lunghezza della vita del titolare del diritto reale in relazione all'avanzamento della sua età. Si veda anche l'esempio 1 sempre qui sotto.

Usufrutto costituito per tutta la vita degli aventi diritto con diritto di accrescimento. Se si tratta del diritto di usufrutto vitalizio costituito a favore di più soggetti (congiuntivo) con reciproco diritto di accrescimento in caso di estinzione del diritto di usufrutto in capo a uno qualsiasi dei titolari del diritto reale, il coefficiente da utilizzare è quello corrispondente all'età del più giovane dei titolari del diritto reale. Si veda l'esempio 2 qui sotto.

Se, invece, si tratta del diritto di usufrutto vitalizio congiuntivo senza reciproco diritto di accrescimento in caso di estinzione del diritto di usufrutto in capo a uno dei titolari del diritto reale e con la clausola di estinzione totale del diritto reale a causa della morte di uno qualsiasi di essi, il coefficiente da utilizzare è quello corrispondente all'età del meno giovane dei titolari del diritto reale.

■Quando l'usufrutto è costituito per tutta la vita degli aventi diritto senza diritto di accrescimento, il valore va calcolato con riferimento ai coefficienti relativi all'età di ciascun titolare del diritto reale, a seconda della quota di diritto a ciascuno spettante. Si veda l'esempio 3 qui sotto.

#### **A VICENZA** Immobili e fisco sotto la lente dei professionisti

«Il valore fiscale degli immobili» è il tema del convegno che si svolgerà domani a Vicenza alle 15

al Palazzo delle Opere Sociali, Piazza Duomo n 2. L'incontro vede l'analisi congiunta di notai e dottori commercialisti ed esperti contabili e vuole rappresentare una sintesi delle varie problematiche che i professionisti e gli operatori del settore giuridico ed economico si trovano a dover risolvere relativamente al trasferimento degli immobili.

Usufrutto costituito per un tempo determinato. In questo caso – si pensi alla vendita dell'usufrutto di un immobile per la durata di 10 anni – il relativo valore si determina moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio dell'interesse legale; il prodotto così ottenuto va poi attualizzato, cioè moltiplicato per determinati coefficienti finanziari corrispondenti agli anni di durata del diritto, secondo la tabella riportata qui sotto (elaborata con riferimento alla fissazione del saggio legale degli interessi al 3 per cento).

Vanno però fatte due precisazioni:

a) il risultato che si ottiene non può essere superiore a 33,33 volte il prodotto che si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio dell'interesse legale, e ciò in quanto il valore di una rendita vitalizia non può, evidentemente, essere maggiore del valore della rendita perpetua;

b) dato che l'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario, nel calcolare il valore dell'usufrutto a tempo determinato, esso non può superare il valore che il medesimo usufrutto avrebbe se, invece di essere a scadenza predeterminata, fosse destinato a estinguersi alla morte dell'usufruttuario. Cioè, ogni volta che si calcola il valore dell'usufrutto a tempo determinato, occorre anche calcolare il valore che il medesimo usufrutto avrebbe se fosse vitalizio e, una volta effettuato il calcolo e confrontati i due valori, prendere in considerazione il valore dell'usufrutto a tempo determinato se esso è inferiore a quello vitalizio oppure, se superiore, il valore dell'usufrutto vitalizio. Si veda l'esempio 4 qui sotto.

# Fisco-puzzle sui diritti reali

## Dall'uso alla superficie, per le transazioni cambia la base imponibile

#### A CURA DI Silvio Rezzonico Giovanni Tucci

La compravendita immobiliare è normalmente sinonimo di cessione della proprietà. Ma non è sempre così. Si costituiscono, acquistano e vendono anche i diritti reali - come usufrutto, uso, servitù - che della proprietà piena sono in qualche modo una componente.

Il trattamento fiscale di que-

#### **SOTTO LA LENTE**

Sicure, invece, le imposte applicabili e le aliquote Il pagamento delle dirette può competere (o meno) al titolare

sti diritti è stato oggetto di nutuzione, cessione o estinzione.

li, ai fini dei trasferimenti di staunivoca. proprietà, è esattamente identico a quello delle corrispetti-

Costituzione o rinuncia. Se c'è corrispettivo

Anche la servitù

genera plusvalenze

caso per caso. Se la loro cessio- infatti "tabellati" in proporzione (o anche la loro semplice ri- ne a quelli della proprietà pienuncia) è fatta dietro un corrispettivo, si tratterà di un trasferimento oneroso, colpito dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali e di bollo (e, in casi particolarissimi, anche Iva). Se, viceversa, è attuata senza corrispettivo, si tratterà, a seconda dei casi, di un'eredità o di una donazione.

Naturalmente, in caso di successioni e donazioni, operano non è tanto il valore del diritto le esenzioni previste per i parenti più stretti, che quasi sempre azzerano il conto dell'Erario, mentre continuano a essere dovute le imposte ipotecarie e catastali (in misura fissa di 168 euro ciascuna se si hanno i requisiti prima casa, proporzionali negli altri casi).

merosi chiarimenti da parte del- Il dubbio più importante è queldonato, ereditato o compraven-Per il Fisco, da sempre, il ti- duto che è alla base dell'imposipo di tassazione dei diritti reazione. Sul quale non c'è rispo-

ve proprietà intere. Pertanto si sono più attinenti (usufrutto, previste per legge per la piena fabbricabile – dopo l'accatastaapplicano identiche aliquote uso e abitazione), qualche cer- proprietà (prima casa, altre abi- mento del fabbricato costruito di tassazione, a quelle previste tezza esiste: i loro valori sono

na e/o alla durata del diritto, come si vede nel servizio qui a destra. Nei casi in cui l'immobile oggetto del trasferimento sia un'abitazione c'è sicurezza assoluta, perché ormai vige il meccanismo del cosiddetto "prezzo valore": a contare fiscalmente è il valore catastale dell'immobile. Negli altri casi, a poter essere messo in dubbio di usufrutto, uso o abitazione, ma il valore di mercato della ri-

spettiva proprietà piena. L'acquisto (o meglio il riscatto) del diritto di superficie, riguarda oggi decine di migliaia di immobili, in numerosi Comuni italiani. Si tratta di cogliere al volo le agevolazioni della Finanle Entrate ai fini della loro costi- lo relativo al valore del diritto su terreno di enti pubblici di ac- do proprietario. Soggetti passivi dell'immobile, riscattando, ap-

punto, il terreno. Poiché il prezzo è stabilito at-Per quanto riguarda la nuda traverso formule abbastanza ri-in cui è venuto a esistere il suo diproprietà e i diritti che a questa gide e le aliquote sono quelle ritto, in base al valore dell'area

Situazioni affini. L'assegnazione dell'abitazione

La casa coniugale

fa reddito per l'ex

posizione non è dubbia. Per le servitù si rimanda all'articolo qui sotto.

#### Prelievo diretto

Il trattamento è diversificato. Per quanto riguarda uso, usufrutto, diritto di abitazione, è il rispettivo titolare a dover pagare per intero le imposte sui redditi, mentre esse non competono al nudo proprietario. La servitù non è viceversa imponibile tra i redditi dei fabbricati e dei terreni. Ai sensi della detrazione degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale, infine, titolare del diritto è solo il proprietario. Pertanto niente agevolazioni per l'usufruttuario che ab-

#### bia sottoscritto il prestito. Imposta comunale

ziaria 1999 (articolo 31, commi Come per i redditi, essa grava sul 45-50), con cui si consente ai titolare di un diritto d'uso, d'usuproprietari di edifici costruiti frutto o di abitazione e non sul nuquistare la piena proprietà sono però anche i titolari di diritto di superficie o di enfiteusi. Il superficiario (e non il proprietario del suolo) è tassato sin dall'epoca tazioni, immobili diversi), l'im- in base al valore del fabbricato.

#### **L'interpretazione**

Usufrutto, nuda proprietà ■ Risoluzione Entrate 14/12/2007 n. 372. Se nell'accordo di divorzio tra coniugi si dispone il trasferimento a favore dei figli dei diritti di nuda proprietà da loro vantati su immobili, non opera l'esenzione dalle imposte di bollo, di registro e da ogni altra tassa, prevista dall'articolo 19, legge 74/87 (Disciplina dei casi di scioglimento del matrimonio). Risoluzione Entrate 16/02/2007 n. 25. La rinuncia in vita all'usufrutto vita natural durante è equiparata, per quanto attiene all'imposta di registro e a quelle ipotecarie e catastali, alle donazioni e agli altri atti gratuiti, sia che l'atto avvenga immediatamente (rinuncia traslativa), sia che esso abbia

Diritto di abitazione Risoluzione Entrate superstite che rinunci

luogo successivamente (rinuncia abdicativa).

25/02/2005 n. 29. Al coniuge all'eredità e serbi il diritto di abitazione sulla casa familiare compete l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", se ricorrono i presupposti.

#### Servitù

Risoluzione Entrate 22/05/2008 n. 210. La rinuncia a una servitù "non aedificandi". costituisce una plusvalenza da cessione di terreni edificabili. Risoluzione Entrate 10/10/2008 n. 379. La costituzione a pagamento di una servitù di passaggio su un terreno, anche se per un periodo limitato, è una plusvalenza da cessione di immobili, se interviene entro cinque anni dall'acquisto. Risoluzione Entrate 22/06/2000 n. 92. Alla costituzione di una servitù di elettrodotto su terreno agricolo si applica il registro con aliquota proporzionale del 15%, valida per i trasferimenti di terreni agricoli senza regimi agevolativi. Risoluzione Entrate

30/05/1990 protocollo 311063. La costituzione di servitù per la collocazione di linee telefoniche è soggetta a registrazione e alle aliquote previste per i trasferimenti. Base imponibile è,

Altre circolari e risoluzioni ■ Circolare fiscalità locale n. 172/1995 (Ici dovuta da chi ha diritti di superficie). Risoluzione Entrate n. 271983/1977 (ipotecarie e catastali proporzionali per la costituzione di servitù). ■ Circolare Entrate 95/2000 ad usufruttuario). ■ Circolare Entrate 7/2001 (detrazione mutui dovuta a coniuge separato).

#### Le moltiplicazioni

**PER TUTTA LA VITA** 

Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita del beneficiario. I parametri per calcolare il

(1)	(2)	(3)	(4
0-20	31,75	95,25	4,7
21-30	30,00	90,00	10,0
31-40	28,25	84,75	15,2
41-45	26,50	79,50	20,5
46-50	24,75	74,25	25,7
51-53	23,00	69,00	31,0
54-56	21,25	63,75	36,2
57-60	19,50	58,50	41,5
61-63	17,75	53,25	46,7
64-66	16,00	48,00	52,0
67-69	14,25	42,75	57,2
70-72	12,50	37,50	62,5
73-75	10,75	32,25	67,7
76-78	9,00	27,00	73,0
79-82	7,25	21,75	78,2
83-86	5,50	16,50	83,5
87-92	3,75	11,25	88,7
93-99	2,00	6,00	94,0

(1) = età del titolare del diritto reale; (2) = coefficiente di moltiplicazione del valore della piena proprietà al tasso del 3%; (3) = percentuale del valore dell'usufrutto (uso e abitazione) rispetto al valore della piena proprietà; (4) = percentuale del valore della nuda proprietà rispetto al valore della piena proprietà

#### **QUANDO IL DIRITTO È A TEMPO**

Usufrutto costituito per un tempo determinato. Il valore della piena proprietà va moltiplicato per il saggio d'interesse legale; il risultato ottenuto va a sua volta moltiplicato per i coefficienti finanziari corrispondenti agli anni di durata del diritto. In questa tabella si riportano i coefficienti relativi al saggio legale degli interessi al 3 per cento.

18 = 13,75351	
<del>19</del> =14,32379	
<b>20</b> = <b>14</b> ,87747	
<b>21</b> = 15,41502	
<mark>22</mark> = 15,93691	
<b>23</b> = 16,44360	
<b>24</b> = 16,93554	
<b>25</b> = 17,41314	
<b>26</b> = 17,87684	
<b>27</b> = 18,32703	
<b>28</b> = 18,76410	
29 = 19,18845	
30 = 19,60044	
<b>35</b> = <b>21</b> ,48722	
40 = 23,11477	
<b>45</b> = <b>24</b> ,51871	
<b>50</b> = 25,72976	
<mark>60</mark> = 27,67558	

### I CASI CONCRETI

#### **ESEMPIO 1** Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita del beneficiario

■ Se il valore della piena proprietà è di 100.000 euro, il valore dell'usufrutto vitalizio di un sessantacinquenne si ricava con le seguenti operazioni: 1) si moltiplica il valore della piena proprietà (100.000 euro) per il saggio legale di interesse (3 per

cento); 2) il prodotto così ottenuto (3.000 euro) si moltiplica per il coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario (65 anni = 16); 3) il risultato conseguito (48.000 euro) è il valore dell'usufrutto, cosicché il valore della nuda proprietà si calcola sottraendo dal valore della piena proprietà il valore dell'usufrutto (100.000 -

ESEMPIO 2 Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto con diritto di

48.000 = 52.000);

#### accrescimento

■ Se il valore della piena proprietà è di 100.000 euro e usufruttuari, in quote eguali fra loro, sono un figlio 20enne e un genitore 65enne, si deve effettuare il seguente calcolo: 100.000 x 3% x 31,75 = 95.250 euro;

complementarmente, il valore della nuda proprietà sarebbe di (100.000 - 95.250) = 4.750 euro.

#### **ESEMPIO 3** Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto senza diritto di accrescimento

■ Se il valore della piena proprietà è di 100.000 euro e usufruttuari, in quote eguali fra loro, sono un figlio 20enne e un genitore 65enne, dovremmo effettuare il seguente calcolo:

 $100.000:2 = 50.000 \times 3\% \times 31,75 =$ 47.625;  $100.000: 2 = 50.000 \times 3\% \times 16,00$ =24.000;cosicché il valore dell'usufrutto

sarebbe di (47.625 + 24.000)=

della nuda proprietà sarebbe di (100.000 - 71.625) = 28.375 euro. **ESEMPIO 4** 

complementarmente, il valore

71.625 euro mentre,

#### Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato

a) ipotizzando un usufruttuario 50enne, avremmo che il valore dell'usufrutto di 15 anni sarebbe di euro (100.000 x 3% x 11,93793)= 35.813,79, in quanto il valore dell'usufrutto vitalizio sarebbe maggiore, e cioè di euro (100.000  $\times 3\% \times 24,75 = 74.250;$ b) ipotizzando invece un usufruttuario 80enne, avremmo che il valore dell'usufrutto di 15 anni sarebbe da determinare in euro 21.750, in quanto il valore teorico dell'usufrutto quindicennale sarebbe, come detto di euro (100.000 x 3% x 11,93793)= 35.813,79, e quindi di valore maggiore dell'usufrutto vitalizio, che appunto sarebbe di euro  $(100.000 \times 3\% \times 7,25) = 21.750$ 

#### LA DETERMINAZIONE

Il costo di cessione è dato dal prezzo o dall'indennità di esproprio, quello di acquisto si ricava con criterio proporzionale

merosi chiarimenti delle Entrate.

badisce che la costituzione e per-

sino la rinuncia a qualsiasi servi-

tù sono, a tutti gli effetti, trasferi-

stesse imposte e con le stesse ali-

quote previste per la cessione

onerosa o, a seconda dei casi, per la donazione della piena proprietà di un immobile.

Quando il trasferimento è a pagamento, l'imponibile corrisponde al prezzo di vendita, oppure, per gli espropri, all'eventuale indennità. L'importo dichiarato resta sempre impugnabile da parte del Fisco, facendo riferimento ai valori ordinari di mercato, perché non può esistere un meccanismo proporzionale (come per l'usufrutto) per determinare il valore. Solo se il decreto di esproprio non è oneroso si applica il re-

gistro in misura fissa (168 euro). Oggetto però delle risoluzioni delle Entrate più recenti è la costi-

Le servitù, cioè i diritti a obtuzione o la rinuncia a una servitù bligare un altro proprietario imdietro corrispettivo. Può generamobiliare essenzialmente a non re una plusvalenza sui redditi in capo a chi la vende o vi rinuncia? fare qualcosa, sono oggetto di nu-Larisposta è positiva. Le due riso-Anche in questo caso, il Fisco riluzioni che se ne occupano (210/2008 e 379/2008) sono apparentemente simili, ma non del tutto. Infatti, le plusvalenze da rivenmenti immobiliari, soggetti alle dita sono tassate entro cinque anni dall'acquisto, salvo che si tratti di terreni edificabili (imponibili sempre e comunque). Quindi la rinuncia a una servitù «non eadificandi» è una plusvalenza realizzata a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili ed è imponibile in ogni momento. Viceversa, la cessione a pagamento di una servitù di passaggio è imponibile solo se interviene entro cinque anni dall'acquisto.

Non ci sono problemi nel determinare il costo di cessione: sarà il prezzo o l'indennità di esproprio. Per indicare quello di acquisto si può ricorrere a un criterio proporzionale. Si applicherà al valore che aveva il terreno al momento dell'acquisto la stessa proporzione tra valore attuale del terreno e il corrispettivo versato. Se il pagamento viene rateizzato in più anni, la plusvalenza dovrà essere computata in aumento del reddito complessivo relativo al periodo d'imposta in cui è stata percepita la singola rata.

> www.ilsole24ore.com/norme Le risoluzioni 210 del 22/5/2008 e 379 del 10/10/2008

**LE SITUAZIONI** Il separato proprietario anche di un altro immobile non ha esenzioni Via di fuga solo sull'Ici se il Comune lo prevede

dice della casa coniugale al coniu-

mento dei figli, è un diritto che

per decenni è stato assimilato fi-

scalmente a quello di abitazione.

Di conseguenza, per anni si è rite-

nuto che solo sul coniuge che abi-

tava la casa gravassero tutti gli ob-

blighi fiscali, dalla denuncia dei

Il separato non convivente pe-

redditi al versamento dell'Ici.

rò, fino al 2000, perdeva l'eventuale possibilità a detrarre gli interessi di un mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale. Nel 2001, il primo mutamento: il diritto alla detrazione è stato ampliato anche all'abitazione principale dei familiari e, di conseguenza, si è ripristinata la detrazione del 19% sugli inte-

ressi dei prestiti. Ma il vero cambiamento è dipeso da due sentenze della Case 192 del 16 marzo 2007): la Suprema corte ha affermato che l'assegnazione del giudice non crea un diritto reale, ma un semplice «diritto personale di godi-

L'assegnazione fatta dal giumento». Conseguenza diretta è stata che, ai fini dell'Ici, era il coge separato, a tutela dell'affida- niuge proprietario a dover sostenere tutti i tributi, pur non abitando l'immobile.

Ai fini dei redditi da fabbricati la situazione è in realtà più complessa. Il separato non convivente continuava a godere dell'esenzione di fatto dell'abitazione principale, ma solo a patto che non fosse titolare della proprietà o di un altro diritto reale su un'altra abitazione

La Finanziaria 2008 è in seguito intervenuta sulla vicenda Ici. In sostanza, si è equiparato il coniuge separato o divorziato al proprietario con abitazione principale, ma solo a patto che non sia titolare di proprietà o altro diritto reale «su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso Comune ove è ubicata la

casa coniugale».

In definitiva, la situazione è cofotografabile. Il separato non può più considerare la casa abitata dai familiari come «cosa altrui» dal punto di vista fiscale. Se è proprietario di un'altra abitazione nel Comune (Ici) o in tutta Italia (redditi da fabbricati) perde ogni esenzione sull'abitazione occupata dall'ex coniuge. L'unica via di fuga (valida solo per l'Ici pesazione (18476 del 5 luglio 2005 rò) è che il Comune dove è situato l'immobile approvi nel proprio regolamento Ici regole che lo includano nell'esenzione (o nella detrazione prevista per gli immobili di categoria A/1, A/8 e A/9).

alternativamente, il prezzo (in caso di vendita) o l'indennizzo (in caso di esproprio).

(detrazione mutui non dovuta