

Il tema della settimana

Immobili e tasse

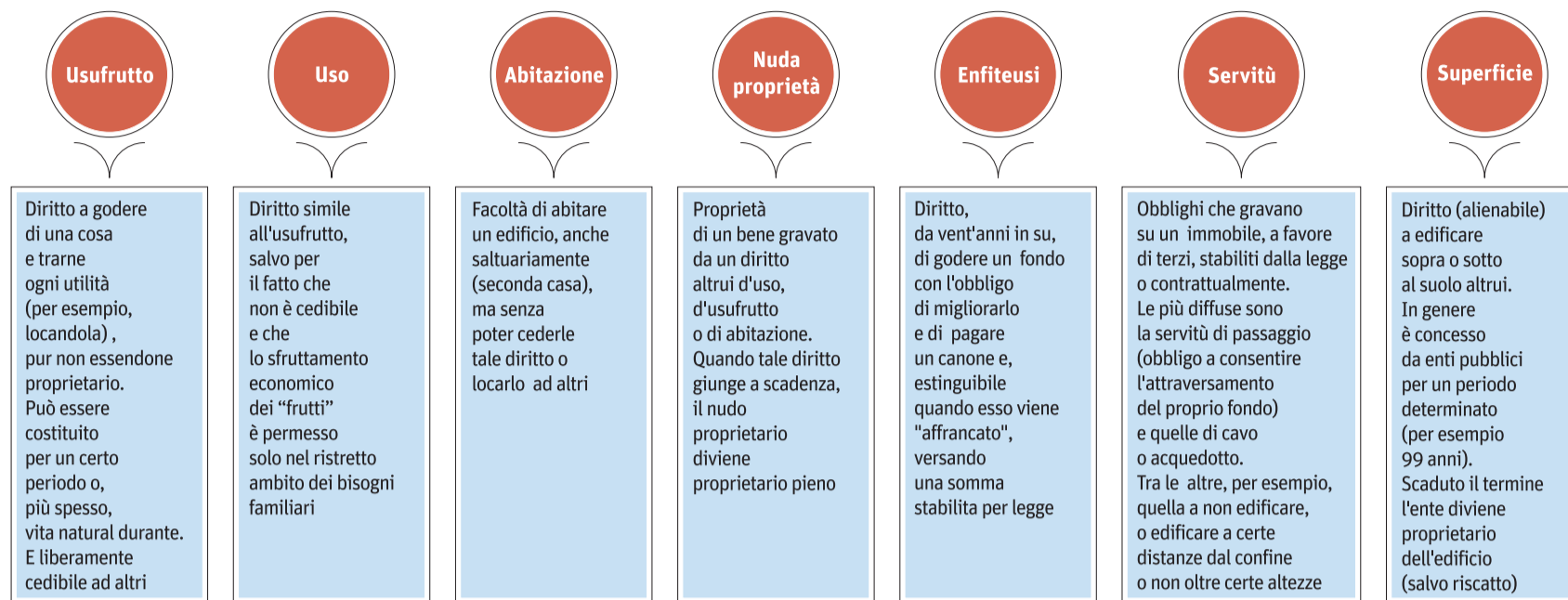
QUANDO NON C'È LA PIENA PROPRIETÀ

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



Fisco-puzzle sui diritti reali

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

A CURA DI **Silvio Rezzonico** e **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.

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

sti diritti è stato oggetto di numerosi chiarimenti da parte delle Entrate ai fini della loro costituzione, cessione o estinzione. Per il Fisco, da sempre, il tipo di tassazione dei diritti reali, ai fini dei trasferimenti di proprietà, è esattamente identico a quello delle corrispettive proprietà intere. Pertanto si applicano identiche aliquote di tassazione, a quelle previste

caso per caso. Se la loro cessione (o anche la loro semplice rinuncia) 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 le esenzioni previste per i parenti più stretti, che quasi sempre azzerano il conto dell'Eraio, 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).

Il valore
Il dubbio più importante è quello relativo al valore del diritto donato, ereditato o compravenduto che è alla base dell'imposizione. Sul quale non c'è risposta univoca. Per quanto riguarda la nuda proprietà e i diritti che a questa sono più attinenti (usufrutto, uso e abitazione), qualche certezza esiste: i loro valori sono

infatti "tabellati" in proporzione a quelli della proprietà piena 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 non è tanto il valore del diritto di usufrutto, uso o abitazione, ma il valore di mercato della rispettiva 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 Finanziaria 1999 (articolo 31, commi 45-50), con cui si consente ai proprietari di edifici costruiti su terreni di enti pubblici di acquistare la piena proprietà dell'immobile, riscattando, appunto, il terreno.

Poiché il prezzo è stabilito attraverso formule abbastanza rigide e le aliquote sono quelle previste per legge per la piena proprietà (prima casa, altre abitazioni, immobili diversi), l'im-

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. A 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 abbia sottoscritto il prestito.

Imposta comunale
Come per i redditi, essa grava sul titolare di un diritto d'uso, d'usufrutto o di abitazione e non sul nudo proprietario. Soggetti passivi sono però anche i titolari di diritto di superficie o di enfiteusi. Il superficario (e non il proprietario del suolo) è tassato sin dall'epoca in cui è venuto a esistere il suo diritto, in base al valore dell'area fabbricabile - dopo l'accatastamento del fabbricato costruito - 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).

Diritto di abitazione
Risoluzione Entrate 25/02/2005 n. 29. Al coniuge superstite che rinunci 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 e 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, alternativamente, il prezzo (in caso di vendita) o l'indennizzo (in caso di esproprio).

Altre circolari e risoluzioni
Risoluzione Entrate 17/2/1995 (Ici dovuta da chi ha diritti di superficie).
Risoluzione Entrate n. 271983/1977 (ipotecarie e catastali proporzionali per la costituzione di servitù).
Risoluzione Entrate 95/2000 (detrazione mutui non dovuti ad usufruttuario).
Risoluzione 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 valore

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

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.

1 = 0,97087	18 = 13,75351
2 = 1,91346	19 = 14,32379
3 = 2,82861	20 = 14,87747
4 = 3,71709	21 = 15,41502
5 = 4,57970	22 = 15,93691
6 = 5,41719	23 = 16,44360
7 = 6,23028	24 = 16,93554
8 = 7,01969	25 = 17,41314
9 = 7,78610	26 = 17,87684
10 = 8,53020	27 = 18,32703
11 = 9,25262	28 = 18,76410
12 = 9,95400	29 = 19,18845
13 = 10,63495	30 = 19,60044
14 = 11,29607	35 = 21,48722
15 = 11,93793	40 = 23,11477
16 = 12,56110	45 = 24,51871
17 = 13,16611	50 = 25,72976
	60 = 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 - 48.000 = 52.000);

ESEMPIO 2
Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto con 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, si deve effettuare il seguente calcolo: 100.000 x 3% x 31,75 = 95.250 euro; complementariamente, 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 x 3% x 31,75 = 47.625; 100.000 : 2 = 50.000 x 3% x 16,00 = 24.000; cosicché il valore dell'usufrutto sarebbe di (47.625 + 24.000) =

A VICENZA Immobili e fisco sotto la lente dei professionisti

«Il valore fiscale degli immobili» è il tema del convegno che si svolgerà domenica 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 predefinita, fosse destinato a estinguersi alla morte dell'usufruttuario. Ciò, 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.

Costituzione o rinuncia. Se c'è corrispettivo

Anche la servitù genera plusvalenze

Le servitù, cioè i diritti a obbligare un altro proprietario immobiliare essenzialmente a non fare qualcosa, sono oggetto di numerosi chiarimenti delle Entrate. Anche in questo caso, il Fisco ribadisce che la costituzione e persino la rinuncia a qualsiasi servitù sono, a tutti gli effetti, trasferimenti immobiliari, soggetti alle stesse imposte e con le stesse aliquote previste per la cessione

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

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

Situazioni affini. L'assegnazione dell'abitazione

La casa coniugale fa reddito per l'ex

L'assegnazione fatta dal giudice della casa coniugale al coniuge separato, a tutela dell'affidamento dei figli, è un diritto che per decenni è stato assimilato fiscalmente a quello di abitazione. Di conseguenza, per anni si è ritenuto che solo sul coniuge che abitava la casa gravassero tutti gli obblighi fiscali, dalla denuncia dei redditi al versamento dell'Ici.

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

rò, fino al 2000, perdeva l'eventuale possibilità di 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 interessi dei prestiti. Ma il vero cambiamento è dipeso da due sentenze della Cassazione (18476 del 5 luglio 2005 e 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-

mento». Conseguenza diretta è stata che, ai fini dell'Ici, era il coniuge 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 così fotografabile. 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 però) è che il Comune dove è situata 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).