

L'usufrutto ceduto in parte riduce il bonus prima casa

Agenzia Entrate

Esaminata la donazione su abitazione acquistata da meno di cinque anni

Sanzione calcolata sottraendo dal bonus la «porzione» alienata

Angelo Busani

Decade dall'agevolazione "prima casa" il contribuente che, acquistata un'abitazione con il beneficio fiscale, a qualsiasi titolo aliena (e, quindi, ad esempio, dona o vende) il diritto di usufrutto sull'abitazione predetta.

È quanto l'agenzia delle Entrate afferma nella risposta a interpellò n. 441 del 30 agosto 2022 che ha esaminato il caso della donazione del diritto di usufrutto su un'abitazione acquistata da meno di cinque anni, costituito per un determinato periodo di tempo.

La decadenza per alienazione infraquinquennale non soffre eccezioni di alcun tipo. Essa infatti consegue:

- qualsiasi tipo di alienazione: compravendita, anche con riserva di proprietà, permuta, conferimento in società, donazione, transazione, costituzione di una rendita eccetera;
- qualsiasi oggetto abbia l'alienazione e, quindi, anche nel caso di alienazione parziale sotto il profilo quantitativo (Tizio ha

comprato l'intera piena proprietà e ne aliena una quota, ad esempio il 50 per cento) e sotto il profilo qualitativo (Tizio aliena il diritto di nuda proprietà trattenendo l'usufrutto o aliena il diritto di usufrutto trattenendo per sé la nuda proprietà oppure aliena una porzione materiale).

La cessione di una quota di comproprietà o di una porzione di proprietà è stata osservata da Ctp Torino n. 124/2009 e da Cassazione n. 24658/2018 e n. 35086/2021, nonché dalla risoluzione 31/E/2006; l'alienazione

della nuda proprietà da Ctr Puglia 512/2015 e dalla risoluzione n. 213/E/2007; l'alienazione di un diritto reale di godimento da Ctp Firenze n. 1192/2016.

Mentre nel caso della decadenza "totale" (e cioè quando si vende tutto ciò che è stato comprato) il calcolo della sanzione è facile (è pari alla differenza, aumentata del 30 per cento, tra l'imposta calcolata in modo ordinario e quella pagata a suo tempo applicando l'agevolazione), nel caso della decadenza "parziale" occorre sottrarre dalla tassazione agevolata quella "porzione" dell'acquisto agevolato che poi è stata oggetto di alienazione infraquinquennale. In sostanza, si deve calcolare quando incide l'oggetto dell'alienazione rispetto al bene che venne acquistato con il beneficio fiscale.

Ad esempio, se la tassazione agevolata ha avuto a oggetto (nel 2020) un valore imponibile di 100mila euro e, nel 2022, viene alienato un usufrutto della durata di dieci anni, il valore dell'usufrutto ceduto è pari a euro $100.000 \times 1,25\% \times 9,346 = 11.682,50$, con la conseguenza che su tale valore, a suo tempo già tassato con l'aliquota del 2 per cento (e, quindi, per 233,65 euro), deve essere oggi applicata l'aliquota del 9 per cento sottraendo la tassazione già effettuata ($1.051,42 - 233,65 = 817,77$) e applicando a tale differenza la maggiorazione del 30 per cento ($817,77 + 245,33 = 1.063,10$), oltre agli interessi legali.

EFFETTI DELLA VENDITA

Decadenza senza eccezioni

La decadenza per alienazione nei cinque anni scatta senza eccezioni

Le alienazioni

Si decade dal bonus per qualunque tipo di alienazioni: compravendita, anche con riserva di proprietà, permuta, conferimento in società, donazione, transazione, costituzione di una rendita ecc.

Cessione di una quota

Taglio del beneficio nel caso di alienazione parziale dal punto di vista quantitativo: alienazione ad esempio del 50% da parte di chi ha comprato l'intera piena proprietà. C'è la decadenza totale, quando si vende tutto