



DETERMINAZIONE DELLA PLUSVALENZA TASSABILE

In caso di cessione di un immobile, per il quale nuda proprietà e usufrutto sono stati acquistati in momenti separati, ai fini della plusvalenza, il decorso dei cinque anni viene calcolato distintamente con riguardo alla data di acquisto della nuda proprietà e a quella dell'usufrutto.

Questo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate, attraverso la Risoluzione Ministeriale n.188/E del 20 luglio 2009. In merito, l'Agenzia delle Entrate, richiamando espressamente l'art.67 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917, specifica che, al fine del decorso del quinquennio valido per evitare l'assoggettamento a tassazione dell'eventuale plusvalenza realizzata, qualora nuda proprietà e usufrutto siano acquisiti in tempi diversi, occorre chiarire il momento in cui il bene si considera acquistato.

L'ANCE spiega che nella fattispecie prospettata dal contribuente, il nudo proprietario pone in essere un atto negoziale, senza attendere il «naturale ricongiungimento» della nuda proprietà e dell'usufrutto, se la successiva cessione dell'immobile avviene entro i cinque anni, a parere dell'Agenzia delle Entrate, viene ravvisato l'intento speculativo, configurandosi, in tal caso, l'ipotesi di plusvalenza tassabile.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate specifica che, ai fini del calcolo delle imposte sui redditi, per il calcolo della plusvalenza occorre considerare anche gli atti a titolo oneroso riguardanti la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento.

L'ANCE aggiunge che in tal ambito, a seguito di cessione dell'immobile, devono essere valutate separatamente la nuda proprietà e il diritto di usufrutto, trattandosi di diritti acquistati in momenti diversi e, pertanto, oggetto di distinta valutazione economica.

In particolare, ai fini del calcolo della plusvalenza, trovano applicazione i coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto.

L'ANCE conclude che per quanto riguarda, infine, le modalità di tassazione della plusvalenza, può essere applicata, su richiesta del venditore, resa al notaio, l'imposta sostitutiva del 20 per cento, come stabilito dal comma 496 della Legge 23 dicembre 2005, n.266.