

# NUOVE RENDITE E TASSAZIONE PLUSVALENZE SU CESSIONI IMMOBILI SUPERBONUS - CASI TIPO

*Come determinare  
correttamente la  
tassazione in caso  
di compravendita?*

## CORSO DI FORMAZIONE

### NUOVE RENDITE E TASSAZIONE PLUSVALENZE SU CESSIONI IMMOBILI SUPERBONUS

Martedì 16 Aprile 2024

#### TRASCRIZIONE DELL'INTERVENTO DEL NOTAIO FRANCESCO RAPONI

##### Introduzione

Grazie per l'invito e vado a trattare subito la problematica che riguarda la rilevanza dei redditi conseguiti in caso di costituzione di diritti reali di godimento. Come è emerso già da 01.01. 2024 rilevano oltre che le plusvalenze da Superbonus che caratterizzano una particolare tipologia di redditi diversi perché nell'articolo 67 del TUIR trova lo spazio diverse tipologie di reddito: tutte sono ricomprese nella categoria più ampia dei "redditi diversi".

##### Plusvalenza Immobiliare e Redditi Diversi

Uno dei redditi diversi più specifico è appunto la "plusvalenza immobiliare" di cui abbiamo parlato poc'anzi. Un altro reddito, sempre definito "reddito diverso" è quello che emerge nella lettera (h) dello stesso articolo 67, già presente nella disciplina previgente, che prevedeva i redditi da concessione di usufrutto e quelli relativi alla sublocazione di beni immobili, dall'affitto e dalla locazione.

##### Nuove regolamentazioni dal 2024

Dal 01.01.2024 il legislatore ha inserito tra questi "redditi" che non sono più plusvalenze, la costituzione di diritti reali di godimento a titolo oneroso.

Se viene da noi un cliente che vuole costituire una servitù a titolo oneroso perché gli danno un corrispettivo in denaro oppure vuole costituire un diritto di superficie perché è stato contattato da una società che vuole impiantare sul terreno un impianto fotovoltaico, oppure, vuole costituire un diritto di usufrutto a titolo oneroso, dobbiamo avvertire il nostro cliente che se fino al 31.12.2023 questo tipo di operazione non produceva reddito o perlomeno, avrebbe potuto produrre un reddito nell'ambito degli schemi di cui alle plusvalenze, invece, dal 01.01.2024 queste costituzioni di diritti reali di godimento a titolo oneroso generano un reddito che potrà risultare più gravoso rispetto a quello che emerge se quella fattispecie fosse stata inquadrabile come una plusvalenza.

## **Esempi pratici e confronti di tassazione**

Prima domanda: cosa succede se costituisco, per esempio, un diritto di superficie su un tetto di un'abitazione sulla quale sono stati eseguiti interventi Superbonus? Rileva di più la plusvalenza oppure questo nuovo reddito? La risposta è offerta dallo stesso legislatore il quale nell'articolo 9 comma 5 del TUIR precisa che rilevano “laddove non è previsto diversamente” le costituzioni a titolo oneroso quindi questo reddito diverso di cui sto parlando prevale sull'eventuale plusvalenza da Superbonus.

Dicevo prima che la costituzione di diritti reali di godimento riguarda i diritti di usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie ed enfiteusi tutte le volte in cui questi diritti sono costituiti a titolo oneroso.

Si pone quindi una problematica perché l'articolo 9 del TU sulle imposte sui redditi disciplinava fino al 31.12.2023 le cessioni e le costituzioni di diritti reali di godimento sotto lo stesso schema delle plusvalenze. E quindi era del tutto irrilevante per il contribuente recandosi dal notaio oppure facendo una scrittura privata in proprio qualificare l'atto come cessione o come costituzione. Se cedo un usufrutto o se costituisco un diritto di usufrutto il regime fiscale stava sempre sotto le plusvalenze e quindi se cedo o costituisco sul terreno agricolo essendo trascorsi cinque anni automaticamente dal momento dell'acquisto non si genererà plusvalenza. Adesso invece non è più così.

## **Problematiche e differenziazioni nella tassazione**

Ora devo andare a cercarmi una differenziazione fra le fattispecie che sono ancora classificabili come “cessioni” e che quindi rivelerebbero come plusvalenze rispetto alle fattispecie che invece sono oggi qualificabili come “costituzione di diritti reali di godimento”.

Questa ricerca è limitata però soltanto a quei diritti reali di godimento che sono il diritto di superficie di proprietà superficaria, l'enfiteusi, l'uso e l'usufrutto che sono gli unici che possono essere oggetto indistintamente sia di cessioni che di costituzioni. Ma questa distinzione non potrà rilevare per quelle fattispecie relative a diritti reali di servitù, di uso e di abitazione che possono essere oggetto solo di un atto di costituzione e non anche di cessione, così come sono esclusi da questa ricerca del criterio distintivo tra “cessione” e “costituzione”, gli atti costitutivi di un diretto dominio.

Gli atti di cessione di un diretto dominio non possono essere oggetto di costituzione. Questa ricerca della distinzione tra cessione e costituzione va fatta solo nell'ambito delle imposte sui redditi. Non rileverà la stessa distinzione infatti nell'ambito della disciplina delle altre imposte perché, per esempio, nell'ambito del TU del Registro, all'articolo 1, vengono equiparate espressamente la cessione e la costituzione così come nell'ambito del TU sulle imposte ipotecarie e catastali, ugualmente vengono equiparate la cessione e la costituzione così come anche nell'IVA: cessione e costituzione subiscono la stessa disciplina. Solo quando abbiamo a che fare con le imposte sui redditi quindi il reddito che ricava colui che riceve un corrispettivo, a quel punto la problematica si pone con tutta la sua importanza.

## **Casi pratici: diritto di Superficie e Plusvalenza**

Supponiamo che venga da noi un proprietario di un fondo agricolo che vuole cedere il diritto di superficie ad una società che vuole installarvi un impianto fotovoltaico ed inoltre lo stesso soggetto afferma che riceverà un corrispettivo per costituire una servitù di accesso per arrivare a quel terreno. Come professionisti dobbiamo informare questo signore che quando tratterà sul prezzo, dovrà fare i conti precisi perché se fino al 31.12.2023 non avrebbe dovuto pagare nulla, trattandosi di un terreno agricolo o di un terreno di provenienza ereditaria. Oggi invece il Cliente dovrà restituire allo Stato, sotto forma di imposte, buona parte dei soldi che riceverà. Voi capite bene che certe situazioni sono diventate pericolose.

A questo punto qual è il criterio da adottare perché uno potrebbe dire “va bene” ma se faccio una cessione e sto nel mondo delle plusvalenze, a questo punto anziché far fare un atto di costituzione, faccio fare un atto di cessione e ho risolto il problema.

Ecco la soluzione non è così semplice perché non basta la qualificazione quello che i latini chiamavano “nomen iuris” dell'atto. Occorre andare a guardare, caso per caso, cosa voleva intendere il legislatore tributario.

Una prima conclusione dei primi commentatori è stata dettata dal criterio della “novità” e della “preesistenza” e si è detto che se il diritto trasferito è un diritto nuovo che prima non esisteva: esempio Tizio proprietario dell'intero terreno costituisce un diritto di enfiteusi a favore di un colono. Il diritto di enfiteusi prima non c'era: di conseguenza ci troveremo di fronte ad un atto di costituzione di un diritto reale di godimento.

Viceversa l'enfiteuta, titolare del diritto di enfiteusi, che è un diritto già esistente, vendesse questo diritto per intero, ci si troverebbe di fronte ad una cessione perché sta trasferendo un diritto preesistente. Quindi i primi commentatori si sono basati su questo criterio: “novità” e “preesistenza”. Però sono sorte subito delle problematiche di interpretazione di quelle che sono le fattispecie “a confine” quelle per le quali non è possibile giungere ad una sistemazione per così dire definitiva. E allora si andava a guardare quello che è l'aspetto principale delle vicende che trattano i redditi diversi ed in particolare, si è guardato la problematica degli effetti prodotti.

In sostanza, quando si parla di atti di “cessione” o di “costituzione” nel mondo delle imposte sui redditi che ricordo essere l'unico mondo che rileva, perché in tutti gli altri comparti tributari che abbiamo elencato prima, non c'è distinzione fra cessione e costituzione, ma solo per le imposte sui redditi, ossia, le imposte dirette. Ecco in questo caso si va a tassare l'intera operazione. Non si tassa il singolo contratto. Di conseguenza si va a guardare qual'è l'effetto finale prodotto e da qua nasce la necessità di individuare un criterio che valga per tutti i diritti reali. Quindi si va a guardare se all'esito dell'operazione, il soggetto pieno proprietario che abbia trasferito un diritto, sia rimasto o meno titolare di un diritto reale minore.

Faccio un esempio: se il titolare della piena proprietà costituisce un diritto di superficie, siamo di fronte ad un caso di costituzione anche se chiamassimo l'atto “cessione” perché il titolare della piena proprietà sarebbe rimasto titolare di quella che in gergo possiamo chiamare “nuda proprietà del diritto di superficie” oppure proprietà gravata dal diritto di superficie, quindi colui che trasferisce in questo caso sarebbe rimasto proprietario titolare di un diritto reale compatibile con quello trasferito.

Nel caso invece in cui Tizio ceda contestualmente la piena proprietà frazionata cedendo in sostanza ad un soggetto l'usufrutto ed ad un altro soggetto la nuda proprietà, ho trasferito per intero la sua posizione e quindi siamo di fronte al regime delle plusvalenze. Quindi occorre guardare caso per caso se il soggetto trasferente abbia conservato per sé un minimo di diritto oppure se invece abbia trasferito la sua intera posizione.

### **La tassazione del diritto di usufrutto**

A questo punto applicando questa regola possiamo anche trarre delle conclusioni in materia di usufrutto perché proprio in materia di usufrutto noi avevamo il dubbio, sollevato dall'amministrazione finanziaria negli ultimi tempi, visto che nel vecchio disposto della lettera h) dell'articolo 67 è indicato espressamente anche il termine “concessione di usufrutto”. Il dubbio era se come riteneva l'amministrazione, tutte le fattispecie relative all'usufrutto, sia di cessione che di costituzione, dovessero essere ricomprese fra le fattispecie dei “redditi diversi” rispetto a quella propria delle plusvalenze. Questo perché, visto che il legislatore ha scritto “concessione di usufrutto” voleva significare, secondo questa interpretazione, che tutte le volte che si trattava di usufrutto non si poteva applicare il sistema delle plusvalenze.

Invece, secondo la soluzione che vi ho indicato prima, possiamo giungere a tracciare delle conclusioni adeguate vale a dire, staremo sempre dentro il sistema delle plusvalenze, sia nel caso in cui la cessione venga effettuata come vi dicevo prima dal pieno proprietario che trasferisca ad uno l'usufrutto e ad un'altro la nuda proprietà, così come al contrario, nell'ipotesi in cui noi abbiamo un altro tipo di situazione opposta dove ci sia, per esempio, un soggetto che abbia l'usufrutto e l'altro che abbia la nuda proprietà, e che insieme vendono ad un soggetto che diventa pieno proprietario. Anche lì se ci pensate bene, l'usufruttuario all'esito non si troverà titolare di alcun diritto su quel bene così come il nudo proprietario. Quindi in questo caso l'operazione sarebbe comunque un'operazione con regime di plusvalenza.

Viceversa se avessi un usufruttuario che viene da me e mi dice: voglio costituire un diritto di abitazione sul bene, gli direi: “Guarda che lo puoi fare però fa attenzione. Se lo fai a titolo oneroso devi stare attento perché l'onerosità della fattispecie, visto che tu rimani titolare del diritto gravato dal diritto di abitazione, rimani titolare comunque di un diritto, al punto tale che se muore il titolare del diritto di abitazione si espande sull'usufruttuario in quel caso devo dirli: “Guarda che in questo modo ti stai esponendo al pagamento di un'imposta”.

Ma perché alla fine tutto questo rileva? Rileva perché dobbiamo individuare quelle che sono le caratteristiche principali nelle quali questo genere di situazioni vanno a disciplinarsi.

Allora quali possono essere gli atti che non basta qualificare come “cessione” tutte quelle fattispecie nelle quali sia possibile ipotizzare questa regola: cioè, che colui che ha trasferito sia rimasto titolare di qualche cosa, quindi, anche la permuta, la transazione immobiliare, il contratto di assistenza o di vitalizio oppure il conferimento in società o la cessione di rendimento, oppure per esempio, la rinuncia. Se uno rinuncia dietro corrispettivo ad un diritto reale, non può valere per far qualificare la fattispecie come costituzione perché quella rinuncia ha l'esito che il titolare non sarebbe rimasto titolare di alcunché oppure atti costitutivi di diritti reali all'interno dell'accordo di separazione o di divorzio fra coniugi.

### **Altri esempi**

Supponiamo che un marito nella separazione dia il diritto di abitazione al coniuge. In questo caso benché l'operazione potrebbe far pensare che ci si trovi di fronte ad una fattispecie costitutiva, non genera una plusvalenza/reddito perché l'atto non è oneroso anche nel caso in cui questo genere di atti sia accompagnato dall'accollo dei debiti. La fattispecie non è onerosa ma è semplicemente una fattispecie volta a riequilibrare la fine del matrimonio ed è volto a ricreare tra i coniugi una situazione di equilibrio economico e finanziario che non fa maturare un guadagno. Anche come il soggetto passivo come ho detto prima quando parlavo del superbonus, che bisogna guardare caso per caso se abbiamo di fronte a noi un soggetto che non sia in società. Anche in questo caso il reddito diverso potrà colpire soltanto il privato ma non anche le società. Quindi, caso per caso, bisogna capire chi abbiamo di fronte così come dobbiamo andare a capire che, se l'operazione e l'incasso dell'operazione viene spalmato su più anni, è la stessa cosa che se uno incassasse il corrispettivo tutto insieme.

Facciamo un esempio pratico: se Tizio costituisce un diritto di superficie a tempo indeterminato per un corrispettivo di € 200.000 e questi soldi gli vengono dati tutti insieme, l'anno dopo pagherà le imposte sul totale complessivo. Se invece Tizio costituisce questo diritto e incasserà € 20.000/anno, l'unico vantaggio che avrà e che pagherà le tasse un po' alla volta ogni anno.

La domanda è se anziché essere a tempo indeterminato il diritto costituito fosse stato “a termine” definito, cambia il conteggio. La risposta è No perché comunque si applica il principio di cassa. Che succede per quelle fattispecie che sono a cavallo?

Supponiamo che uno abbia fatto un atto nel 2023 e sia ancora finendo di incassare i soldi: sui nuovi soldi che incasserà dovrà pagarci imposte? La risposta è No perché l'operazione viene retta dalla data dell'atto

che è stato stipulato nel 2023 quando questa regola non c'era. Invece se c'è stato un preliminare di vendita stipulato nel 2023 e viene poi fatto l'atto nel 2024, purtroppo, in questo secondo caso, il contribuente dovrà assoggettarsi al pagamento di imposte.

A questo punto si pone la domanda: ma perché si tende a spingere verso la soluzione della plusvalenza rispetto a quella della costituzione onerosa? La risposta è perché la plusvalenza, come dicevo prima, è meno penalizzante qualora emergesse rispetto a quella della costituzione di diritti reali. Innanzitutto, quando si parla di plusvalenze bisogna confrontare come emerso prima, quando parlavamo di plusvalenze generate da Superbonus, bisogna confrontare il prezzo con il costo di acquisto del bene maggiorato delle spese.

In materia di costituzione di “redditi diversi”, abbiamo un corrispettivo ma non abbiamo la possibilità di far valere il costo di acquisto; questo significa che l'unica spesa che possiamo portare in detrazione sono quelle spese che si chiamano “spese inerenti alla produzione”.

Vi ho detto prima che questa tecnica di legiferare in maniera per “integrazione” ha provocato uno sconquasso avendo inserito questa norma all'interno della lettera h) dell'art. 67 del TUIR, ha portato l'applicazione dell'articolo 71 comma 2 del TUIR che appunto dice che tutto il corrispettivo, fatta salva la spesa di produzione, corrisponde ad un incasso. La spesa di produzione è per quanto ci concerne, soltanto una quota parte delle spese pagate al notaio quando si è comperato la piena proprietà, in corrispondenza proporzionale al diritto che farà oggetto di costituzione.

Faccio un esempio pratico: se io costituisco un diritto di superficie per € 200.000 e ho spese di produzione per € 2.000, pagherò sull'intero differenziale di € 198.000. A questo punto si pone la domanda: posso procedere alla rideterminazione del costo fiscale e quindi far fare la rivalutazione che scade adesso al 30 giugno che per l'altro, vi coinvolge come categoria, perché voi potreste fare le perizie per la rideterminazione. La risposta è No, purtroppo. Perché nella costituzione di diritti reali a titolo oneroso, non può applicarsi l'articolo 7 della legge n. 448 del 2001 che prevede la rivalutazione soltanto per le plusvalenze e non la prevede invece per quanto concerne il discorso dei redditi per la costituzione di diritti a titolo oneroso così come non è possibile pagare tramite noi notai l'imposta sostitutiva. Quella si pone solo con le plusvalenze e non può essere utilizzata per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso così come purtroppo non possono essere utilizzate le cause di esclusione.

Noi sappiamo con l'art. 67 lettera b) che se io sono proprietario di una casa da più di 5 anni e la vendo, non farei nessuna plusvalenza. Ma se sono proprietario della stessa casa da più di 5 anni e sul tetto di quella casa ci faccio installare un tabellone e costituisco un diritto di superficie a tempo indeterminato a titolo oneroso, ecco che, pur essendo proprietario di quella casa da 5 anni, se faccio questo atto di costituzione, io pagherò l'imposta sul reddito che conseguo per l'installazione di quel tabellone sulla casa.

Lo stesso discorso vale se, per esempio, il proprietario di un bene pervenuto per eredità costituisca su quel bene un diritto di abitazione, oppure, in quel caso ovviamente anche sarà possibile che quel reddito faccia maturare un'imposta in capo al soggetto costituente, così come nel caso di abitazione principale.

Voi sapete che se io vendo la mia prima casa automaticamente non pago plusvalenza. Se sulla mia prima casa costituisco un diritto di superficie oppure su una parte della casa costituisco un diritto di servitù e mi faccio pagare, se fino a qualche giorno fa, uno si sentiva dire: “Vai tranquillo non pagherai plusvalenza”. Oggi invece dobbiamo avvertire i clienti di fare attenzione perché abbiamo il risultato di due situazioni che meritano di essere concluse e di essere analizzate.

## Conclusione

In conclusione, la prima problematica si pone per quanto concerne quali soluzioni suggerire a quelli che si trovano di fronte a questi casi. Facciamo il caso di coloro che abbiano fatto un preliminare di vendita nel 2023 e vengono pagati nel 2025 e si trovano in difficoltà perché rischiano di pagare un sacco di tasse. Ecco in questi casi si sta addirittura rivisitando i contratti: meglio vendere la piena proprietà piuttosto che costituire un diritto reale minore, meglio perdere la piena proprietà piuttosto che tenermi un qualche cosa che un giorno torna indietro e dover pagare il 50% di quello che mi hanno dato.

Secondo problema riguarda anche il rapporto con gli acquirenti perché dovete sapere che la costituzione del diritto di superficie su terreno agricolo gira come imposta di registro a 15% mentre la costituzione del diritto di servitù gira a 9%.

Voi capite bene che con uno scenario del genere dove se faccio la costituzione di diritti reali io venditore pago un sacco di soldi; io acquirente mi trovo a pagare le imposte anche come se fosse atto di acquisto come dicevo poco fa, sembrerebbe che si sia deciso, forse inconsapevolmente, di chiudere la strada della costituzione di diritti reali e di spingere, orientare i contribuenti verso le vendite dei singoli beni della piena proprietà per evitare di trovarsi di fronte a queste sorprese.

.....