

Imposte dirette, per l'usufrutto è rilevante il prezzo pagato

Andrea Vasapolli

Ai fini dell'imposta di registro, il valore dell'usufrutto si determina con modalità differenziate (ex articoli 46 e 48 del Tur) a seconda che sia di durata o vitalizio. Per le imposte dirette, quando si deve determinare la base fiscalmente rilevante dell'usufrutto acquistato dalla società rileva invece il corrispettivo effettivamente convenuto, cioè il costo storico sostenuto per l'acquisto del diritto, eventualmente aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione.

I principi relativi alla determinazione del valore di un bene che viene trasferito sono infatti diversi a seconda dell'imposta che si deve applicare: quando si discute di imposta di registro si ha riguardo al valore venale/di mercato del bene; mentre quando si discute di una plusvalenza realizzata nell'ambito di un'impresa occorre verificare la differenza realizzata tra il prezzo di acquisto e il prezzo di cessione. Analogamente sono diversi anche i criteri di determinazione del costo fiscale del diritto di usufrutto.

Questo principio è stato rafforzato dall'articolo 5, comma 3, del Dlgs 147/2015, norma interpretativa (e in quanto tale con efficacia retroattiva) secondo cui, ai fini delle imposte sul reddito, l'esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile solo sulla base del valore accertato o definito ai fini dell'imposta di registro.

Con riferimento alla deducibilità delle quote di ammortamento dell'usufrutto, le stesse vanno computate in relazione al valore fiscale di tale diritto rilevante ai fini delle imposte sul reddito e non al valore determinato secondo le regole dell'imposta di registro, che ha altre finalità e non può essere confuso con il corrispettivo effettivamente convenuto. In merito si osserva che:

sul piano civilistico, l'ammortamento è la ripartizione del costo lungo la vita utile del cespite, in coerenza con l'articolo 2426, comma 1, n. 2, del Codice civile.

ai fini Ires, le quote di ammortamento si calcolano sul costo di acquisto, aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione, ex articoli 102 e 110 del Tuir;

per i diritti di usufrutto, le quote di ammortamento sono deducibili «in misura corrispondente alla durata di utilizzazione prevista dal contratto» (art. 103, comma 2, Tuir).

Questi principi sono stati recentemente riaffermati dalla Cassazione con l'ordinanza 19776/2026, che ha affrontato un caso particolare nel quale una società ha venduto la nuda proprietà di un immobile contestualmente costituendo a proprio favore un diritto di usufrutto di durata. I valori negoziati con una controparte in questo caso

erano l'originario prezzo di acquisto della piena proprietà dell'immobile e il prezzo successivamente convenuto per la sola nuda proprietà. La Corte ha riconosciuto la legittimità dell'operato della società, la quale aveva determinato il valore del diritto di usufrutto come differenza tra il costo in origine pagato per l'acquisto della piena proprietà dell'immobile e il prezzo pattuito per la cessione della sola nuda proprietà, riconoscendo che la differenza tra tali valori rappresentava il costo rimasto a carico della società da imputare al diritto di usufrutto.

La Cassazione ha così riconosciuto la legittimità della deduzione di quote di ammortamento del diritto di usufrutto determinate in misura pari al costo residuo dello stesso, suddiviso pro quota nei vari esercizi in proporzione alla durata convenuta di tale diritto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA