

Diritti reali
usufrutto
uso abitazione

a cura di
Patrizia Clementi
Elisabetta Mapelli

SUPPLEMENTO AL N° DI EX LEGE - POSTE ITALIANE SPA
SPED. IN ABB.TO POSTALE DL 353/2003 (conv, in legge
27/02/2004 n. 46) art.1 comma 1 LO/MI

Le guide operative di *ex*Lege

Diritti reali *usufrutto* *uso abitazione*

a cura di
Patrizia Clementi
Elisabetta Mapelli

Fonti normative:

Codice civile, artt. 978 ss.

D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, art. 6

D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131

D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR)

D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346

D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347

L. 11 agosto 1991, n. 266, art. 8

D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504

D.L. 23 gennaio 1993, n. 16 (conv. L. 24.3.1993, n. 75), art. 5, c. 2

D.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460

L. 23 dicembre 2005, n. 266, art. 1, c. 497

D.L. 3 ottobre 2006, n. 262 (conv. L. 24.11.2006, n. 286, art. 1, cc. 47-53)

C.M. 10 gennaio 1973, n. 5,

C.M. 30 aprile 1980, n. 20/270516

C.M. 10 giugno 1993, n. 7/1106

Circ. 27 maggio 1999, n. 120/DF

Circ. 17 gennaio 2006, n. 2/E

Circ. 6 febbraio 2007, n. 6/E

Circ. 22 gennaio 2008, n. 3/E

Circ. 26 gennaio 2009, n. 2/DF

Ris. 8 luglio 1991, n. 465062

Ris. 10 ottobre 2008, n. 379/E

Ris. 9 marzo 2011, n. 28/E

Diritto d'usufrutto

Il diritto di usufrutto, disciplinato dal codice civile agli articoli 978 e seguenti, è il diritto reale che consente di utilizzare una cosa altrui e di trarne i frutti, col vincolo del rispetto della destinazione economica della cosa oggetto del diritto.

Il soggetto proprietario del bene concesso in usufrutto viene definito *nudo proprietario*: viene spogliato dei poteri di godere e utilizzare la cosa oggetto di usufrutto, ma conserva la capacità di disporre della stessa, pertanto può ad esempio venderla, fermo restando che la stessa resta gravata dall'usufrutto fino alla scadenza del medesimo.

È per sua natura un *diritto temporaneo*: solo così la nuda proprietà conserva un significato e un va-

lore economico. Se è costituito a favore di una persona fisica non può eccedere la vita dell'usufruttuario; se è a favore di una persona giuridica, non può durare più di trent'anni.

Il diritto di usufrutto rientra nella categoria dei *diritti reali di godimento*, ossia quei diritti su una cosa caratterizzati dalla facoltà del titolare a far valere il proprio diritto nei confronti di tutti (cd. efficacia *erga omnes*).

Poteri e doveri dell'usufruttuario

All'usufruttuario viene attribuita la facoltà di utilizzare una cosa per un certo periodo di tempo, assicurando al contempo al nudo proprietario che la stessa gli venga restituita, alla scadenza, inalterata per quanto possibile nella sostanza. L'usufruttuario, cui spetta il *possesso* della cosa, può usarla direttamente, oppure darla in locazione o affitto a terzi; può altresì cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata, se ciò non è vietato dal titolo costitutivo (l'eventuale cessione deve essere notificata al proprietario, poiché in mancanza l'usufruttuario è solidalmente obbligato con il cessionario verso il proprietario); a lui spettano i frutti naturali (es. frutti della terra) e civili (es. canone di locazione); non può modificare la destinazione economica del bene, ma gli è consentito apportare miglioramenti e addizioni.

A tal proposito, è opportuno precisare che:

- i *miglioramenti* sono opere che, senza creare distinte entità, generano un incremento qualitativo del bene, accrescendone in modo durevole la produttività (ad es. nell'ipotesi di concessione in usufrutto di un campo sportivo parrocchiale a terzi, il rifacimento del manto del campo): in tal caso l'usufruttuario ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa, indennità che consiste nella minor somma tra l'importo della spesa e l'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti stessi;
- le *addizioni* consistono in opere che, pur incorporandosi nel bene e determinandone un au-

mento di produttività, conservano una propria distinta entità, risolvendosi in un incremento di carattere quantitativo: le addizioni non devono alterare la destinazione economica della cosa (nell'esempio di prima potremmo considerare *addizione* una tribuna per gli spettatori). L'usufruttuario ha diritto di toglierle alla fine dell'usufrutto, qualora sia possibile senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenerle corrispondendo un'indennità.

L'usufruttuario deve sostenere tutte le spese e gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa; rimangono invece a carico del nudo proprietario la *manutenzione e le riparazioni straordinarie* (cioè quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento di tetto, solai, scale, muri di sostegno e di cinta, ex art. 1005, secondo comma, cod. civ.).

Costituzione ed estinzione del diritto di usufrutto

L'usufrutto si costituisce per:

- legge, ex articolo 324 cod. civ. (i genitori esercenti la potestà hanno in comune l'usufrutto dei beni del figlio);
- volontà dell'uomo (contratto o testamento);
- usucapione (prolungato esercizio nel tempo).

Qualora si costituisca per contratto, si ricorda che, ai sensi dell'articolo 1350 cod. civ., è necessaria, sotto pena di nullità, la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata. A ciò si aggiunga l'obbligo della trascrizione nei registri immobiliari, ai fini dell'opponibilità a terzi, nonché la registrazione. L'usufrutto può essere concesso a titolo oneroso, ossia a fronte di un corrispettivo, oppure a titolo gratuito; in tale seconda ipotesi l'atto può assumere la forma della donazione, che può essere eventualmente gravata da oneri a tutela della proprietà (sul tema del diritto di superficie si veda quanto già precisato nella Guida Operativa allegata ad *ex*Lege 1-2/2010 nella versione *on line* aggiornata con i provvedimenti emanati nel corso del 2011).

Infine, l'usufrutto può essere oggetto di esecuzio-

ne forzata da parte dei creditori dell'usufruttuario e può essere ipotecato (art. 2810, c. 1 cod. civ.).

Quanto all'*estinzione* dell'usufrutto, le ipotesi sono:

- scadenza del termine o morte dell'usufruttuario;
- prescrizione a seguito del non uso ventennale;
- consolidamento, ossia la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona;
- totale perimento della cosa su cui è costituito;
- rinuncia dell'usufruttuario.

Esiste, poi, una particolare ipotesi di cessazione, disciplinata dall'articolo 1015 cod. civ., per la quale occorre un'azione giudiziaria: gli *abusi dell'usufruttuario*. In sostanza, l'usufrutto può cessare per l'abuso che l'usufruttuario faccia del suo diritto, alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli perire per mancanza di ordinarie riparazioni.

L'estinzione del diritto di usufrutto fa sì che il diritto del nudo proprietario si espanda, divenendo egli nuovamente *pieno proprietario*, con tutte le conseguenze giuridiche che ne derivano.

Oggetto dell'usufrutto

L'usufrutto ha generalmente ad oggetto:

- beni immobili;
- beni mobili, fra cui anche cose consumabili o fungibili (in tal caso si è soliti parlare di *quasi-usufrutto*, poiché l'usufruttuario, al termine dell'usufrutto, deve restituire non le medesime cose ma il loro equivalente in quantità e qualità);
- diritti di credito;
- azienda (ad es. un'attività commerciale tipo il bar o la scuola).

In tale ultima ipotesi si ricorda che l'usufruttuario deve:

- esercitare l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue;
- gestirla senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti, nonché le normali dotazioni delle scorte.

Se non adempie a tali obblighi o cessa arbitrariamente la gestione dell'azienda, si applica l'articolo

1015 cod. civ. in tema di cessazione per *abusi* dell'usufruttuario.

L'usufruttuario, come già precisato, può concludere contratti di locazione aventi ad oggetto il bene concesso in usufrutto. In tal caso, la qualità di locatore va attribuita esclusivamente al titolare dell'usufrutto, per tutti i riflessi attivi e passivi, sostanziali e processuali connessi al rapporto di locazione. Qualora le locazioni concluse dall'usufruttuario siano ancora in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto e risultino da atto pubblico o da scrittura privata con data certa anteriore (è sufficiente la registrazione del contratto), possono continuare per la durata stabilita dalle parti ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto.

Il diritto di usufrutto è consigliabile laddove si reputi non pregiudizievole privarsi dell'uso produttivo di un bene per un periodo di tempo determinato. Il nudo proprietario ha il vantaggio di sgravarsi per un certo numero di anni di tutta la gestione ordinaria del bene, che viene posta in capo all'usufruttuario, il quale deve porre in essere tutti gli atti di amministrazione, manutenzione e riparazione ordinari, potendo peraltro apportare miglioramenti ed addizioni senza coinvolgere la Proprietà. Rimangono, tuttavia, di esclusiva competenza del nudo proprietario manutenzione e riparazioni straordinarie.

La principale differenza esistente fra l'usufrutto e il diritto di superficie (cf. Guida Operativa allegata ad *exLege* 1-2/2010 nella versione *on line* aggiornata con i provvedimenti emanati nel corso del 2011) consiste nel fatto che il superficiario ha la pienezza della proprietà del bene, potendo esercitare sullo stesso tutte le facoltà tipiche del pro-

**Locazioni
concluse
dall'usufruttuario**

**Quando utilizzare
l'usufrutto**

**Differenze
tra diritto
di usufrutto
e diritto
di superficie**

prietario e dovendo altresì farsi carico di tutti gli oneri che ne derivano, compresa la *manutenzione straordinaria*. Si ricorre infatti a questa tipologia contrattuale laddove una parrocchia intenda porre in capo ad un soggetto terzo la costruzione di un nuovo edificio o la ristrutturazione e/o adeguamento di un immobile già esistente. L'usufruttuario, invece, deve farsi carico unicamente della gestione e manutenzione ordinarie del bene, poiché le riparazioni straordinarie, si ribadisce, rimangono in capo al nudo proprietario.

Un'altra differenza importante riguarda la *durata*: l'usufrutto è un diritto reale limitato nel tempo, non potendo superare la vita della persona fisica o il limite dei 30 anni nel caso della persona giuridica, mentre il diritto di superficie può essere teoricamente anche perpetuo o comunque della durata concordata fra le parti, senza limitazioni particolari.

Diritto d'uso

Il diritto d'uso è anch'esso un diritto reale temporale, la cui disciplina ricalca quella dell'usufrutto, tranne per alcune differenze sostanziali:

- 1) l'usuario può godere di una cosa altrui, raccogliendone i frutti *nel limite dei suoi bisogni e di quelli della sua famiglia*;
- 2) il diritto d'uso non può essere ceduto né dato in locazione.

Per il resto si applicano le disposizioni relative all'usufrutto, in quanto compatibili.

L'usuario non deve necessariamente essere una persona fisica, può anche essere un ente collettivo dotato di autonoma soggettività giuridica, sia con personalità giuridica riconosciuta, che senza (pensiamo, ad esempio, ad un'associazione). In tal caso, ovviamente, il diritto d'uso non può durare oltre 30 anni.

Quanto ai *bisogni*, la Suprema Corte precisa che *il peculiare limite quantitativo rappresentato dai bisogni del titolare e della sua famiglia... va riferito non all'uso della cosa ma al percepimento dei frutti*; per valutare quali siano i bisogni rilevanti, pare

preferibile un'interpretazione estensiva per cui risulta apprezzabile ogni necessità, sia materiale che non, che possa essere appagata con i frutti del bene. Qualora l'utente sia un ente o una realtà associativa, potremmo ipotizzare che i *bisogni* corrispondano agli scopi istituzionali previsti dallo statuto.

Su questo fronte non mancano ovviamente tesi giurisprudenziali contrarie, secondo le quali la costituzione di un diritto d'uso a favore di una persona giuridica può avere ad oggetto solo beni infruttiferi, poiché diversamente, stante l'impossibilità di limitare i bisogni dell'ente, il percepimento di frutti senza limite di fabbisogno andrebbe qualificato come usufrutto. Sono, comunque, tesi giurisprudenziali, come noto non vincolanti nel nostro sistema giuridico.

Anche il diritto d'uso rientra nella categoria dei *diritti reali di godimento*, tutelabili *erga omnes*.

Quando utilizzare l'uso

Considerate le differenze testé individuate fra usufrutto e uso, risulta evidente che quest'ultimo appare meno ampio rispetto al primo, limitando per certi aspetti i diritti dell'utente.

Qualora una parrocchia sia proprietaria di un immobile ed intenda concederlo a terzi, il diritto d'uso potrebbe rappresentare, in taluni casi da valutare con i competenti uffici di Curia, una valida alternativa alla locazione, stante l'inapplicabilità della normativa speciale in tema di locazioni. Peraltro il diritto d'uso, a differenza della locazione, garantisce assoluta stabilità per il periodo di durata stabilito dalle parti.

Si considerino, altresì, gli aspetti fiscali, di cui si tratterà nei prossimi paragrafi, che in ogni caso non devono mai costituire l'unico elemento per orientare la scelta verso una tipologia contrattuale piuttosto che un'altra.

Certamente, dal punto di vista economico, la costituzione di un diritto reale appare più dispendiosa rispetto alla stipulazione di un contratto di locazione: nel primo caso occorrono, come detto, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata dal

notaio, nonché la trascrizione nei registri immobiliari, nel secondo è sufficiente una semplice scrittura privata fra le parti soggetta a registrazione.

Diritto di abitazione

Il diritto di abitazione, disciplinato dall'articolo 1022 cod. civ., consiste nella facoltà di un soggetto di abitare un immobile altrui nel limite dei suoi bisogni e di quelli della sua famiglia. È di tutta evidenza che detto diritto appare ancora più limitato rispetto all'uso, poiché può riguardare esclusivamente la casa di abitazione: ne deriva, pertanto, che il soggetto titolare del diritto stesso non può che essere una *persona fisica*.

Quanto al concetto dei *bisogni*, è evidente che anche in tal caso si debba optare per una interpretazione estensiva (ogni necessità sia materiale che non), da valutare, in tal caso, non in relazione ai frutti del bene, bensì all'oggetto stesso del diritto, cioè l'immobile.

Al pari dell'uso, anche il diritto di abitazione non può essere ceduto né dato in locazione.

Per il resto si applicano le disposizioni relative all'usufrutto, in quanto compatibili.

Anche il diritto di abitazione rientra nella categoria dei *diritti reali di godimento*, tutelabili *erga omnes*.

Autorizzazione canonica

La costituzione dei diritti di usufrutto, uso e abitazione, da catalogarsi quali diritti reali che trasferiscono il possesso di un immobile, è considerata dall'ordinamento canonico come un atto di straordinaria amministrazione, pertanto, soggetto alle prescritte autorizzazioni canoniche.

Di conseguenza, quando un ente ecclesiastico civilmente riconosciuto soggetto al Vescovo diocesano intende concedere o ricevere un bene in uso o usufrutto, deve presentare apposita istanza motivata al competente ufficio di Curia - nella Diocesi di Milano è l'Ufficio Amministrativo Diocesano -, corredata della documentazione necessaria richie-

sta dal medesimo ufficio.

L'Ordinario, dopo aver valutato gli aspetti pastorali, giuridici, urbanistici e fiscali, nel caso ritenga di approvare la costituzione di tale diritto reale, provvede ad emettere apposito decreto che consente all'ente di stipulare l'atto.

TRATTAMENTO FISCALE

Di seguito si prende in considerazione esclusivamente la costituzione di diritti reali immobiliari relativi alla sfera “patrimoniale” degli enti (cioè quelli afferenti l’ambito istituzionale) ed a quelli di “privati” (cioè di proprietà di persone fisiche al di fuori dell’eventuale regime di impresa o di lavoro autonomo); non sarà quindi trattato il regime fiscale della costituzione di diritti reali su immobili che per il cedente sono strumentali all’esercizio di attività commerciali.

I diritti reali sono assoggettati al medesimo regime fiscale, eccezion fatta per il diritto di usufrutto che, ai fini IRES, ha una disciplina sua propria.

All’*estinzione del diritto*, indipendentemente dalla circostanza che sia stato costituito a titolo gratuito o oneroso, il godimento del bene ritorna al nudo proprietario *senza alcuna tassazione*.

La costituzione dei diritti reali è assoggettata alle *imposte sui trasferimenti* con modalità diverse a seconda che la cessione avvenga contro corrispettivo o a titolo gratuito.

La costituzione del diritto a titolo oneroso è assoggettata all’*imposta di registro* e alle *imposte ipotecaria e catastale*; le imposte di norma gravano sul soggetto che acquisisce il diritto anche se esiste, nei confronti dell’erario, una solidarietà passiva tra acquirente e alienante.

1. Base imponibile

Salvo i casi in cui è prevista l’applicazione dell’imposta in misura fissa (168 euro), le imposte indirette sulla costituzione di diritti reali sono stabilite in misura proporzionale, con le aliquote indicate di seguito, «*sul valore del bene o del diritto alla data dell’atto*» (D.P.R. 131/1986, art. 43, c. 1). Il va-

Le imposte
indirette

Costituzioni
a titolo
oneroso

lore da assumere quale base imponibile è «*quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto*» (D.P.R. 131/1986, art. 51, c. 1); tali disposizioni, che riguardano l'imposta di registro, sono espressamente richiamate ai fini delle imposte ipotecarie e catastali (cf, rispettivamente, artt. 2 e 10, D.Lgs. 347/1990).

In sede di successivo eventuale *accertamento* da parte degli Uffici finanziari il valore dichiarato viene assoggettato al controllo di congruità e viene rettificato nel caso in cui risulti inferiore al valore venale in comune commercio; in questo caso l'Ufficio opera la rettifica di valore, recuperando la maggiore imposta, la sanzione e gli interessi di mora.

Se il diritti hanno ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e vengono costituiti a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, fermo restando l'obbligo di indicare il corrispettivo effettivamente pattuito, la base imponibile è costituita dal cosiddetto "valore automatico" (cf art. 1, c. 497, L. 266/2005). Il "valore automatico", che è costituito dalla rendita catastale rivalutata e moltiplicata per specifici coefficienti, è riportato nella Tabella e nelle Tavole a pag. 30 e seguenti.

2. Imposta di registro

L'imposta di registro *proporzionale* prevede diverse aliquote a seconda della tipologia di immobile e/o di soggetto acquirente (cf Tariffa, Parte prima, art. 1, D.P.R. 131/1986); l'aliquota è fissata:

- al 7%, se si tratta di diritto reale su fabbricati già esistenti, comprese le eventuali pertinenze;
- al 3% se il diritto è costituito a favore di persone fisiche e riguarda case di abitazione non di lusso da destinare ad abitazione principale dell'acquirente, a condizione che ricorrano le previsioni di cui alla nota II-*bis* dell'articolo 1 della Tariffa;
- al 15%, se il diritto riguarda terreni agricoli; l'aliquota viene ridotta al 6% se l'acquirente è un giovane agricoltore (cf L. 441/1998, art. 14, c.

5 e Circ. 24.5.2000, n. 109/E);

- al 3% se il diritto è relativo a immobili soggetti alle norme sui beni di interesse storico-artistico-archeologico;
- all'8%, in tutti gli altri casi.

L'aliquota agevolata al 3% prevista per gli *immobili di interesse storico-artistico-archeologico* soggetti a tutela è subordinata al rispetto degli obblighi di conservazione e protezione da parte dell'acquirente e alle condizioni previste alla nota II dell'articolo 1 della Tariffa.

In particolare è richiesto che l'acquirente dichiari nell'atto di compravendita gli estremi del vincolo in base alle risultanze dei registri immobiliari, quando per i beni trasferiti sussista il vincolo di protezione e conservazione; se il vincolo non sussiste, l'acquirente è tenuto a presentare contestualmente all'atto di compravendita da registrare, un'attestazione nella quale risulti che è in corso la procedura per sottoporre i beni acquistati al vincolo.

L'agevolazione decade quando:

- entro il termine di due anni a decorrere dalla data di registrazione, non viene documentata l'avvenuta sottoposizione del bene al vincolo;
- i beni vengono in tutto o in parte alienati prima che siano stati adempiuti gli obblighi della loro conservazione o protezione;
- venga effettuato il mutamento di destinazione degli immobili senza la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza;
- sia mancato l'assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato.

A seguito della decadenza dell'agevolazione, si dovranno pagare la maggiore imposta dovuta, gli interessi di mora e la soprattassa nella misura del 30%.

L'imposta è dovuta in misura fissa (168 euro):

- se la costituzione del diritto avviene a favore dello Stato o di enti pubblici territoriali;
- se il diritto viene costituito a favore di una Onlus a condizione che la Onlus dichiari nell'atto di acquisto che intende utilizzare direttamente i beni per lo svolgimento della propria attività e che realizzi l'effettivo utilizzo diretto entro due

anni dall'acquisto (cf nota *II-quater* dell'articolo 1 della Tariffa).

3. Imposta ipotecaria e catastale

Le imposte *ipotecarie* e *catastali* ammontano in totale al 3% (ipotecaria 2%, catastale 1%).

L'imposta maggiorata al 3% prevista per gli immobili *strumentali per natura* si applica solo ai trasferimenti di immobili "relativi all'impresa" e non anche a quelli appartenenti alla "sfera patrimoniale degli enti" o a quella "privata" delle persone fisiche; l'articolo 1-*bis* della Tariffa allegata al D.Lgs. 347/1990 dispone infatti l'aliquota del 3% per il «*trasferimento di immobili strumentali di cui all'art. 10, primo comma, numero 8-ter) del decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633*» prendendo perciò in considerazione le sole ipotesi di trasferimenti di immobili strumentali per natura che rientrano nel campo di applicazione dell'IVA.

Gli immobili *strumentali per natura* sono quelli appartenenti alle categorie catastali B (unità immobiliari per uso di alloggio collettivo), C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varie), D (immobili a destinazione speciale), E (immobili a destinazione particolare), A/10 (uffici e studi privati).

I trasferimenti a *favore dello Stato* sono esenti, mentre quelli a *favore di regioni, province e comuni* scontano l'imposta ipotecaria in *misura fissa* (cf artt. 2 e 10, D.Lgs. 347/1990).

Se il diritto viene costituito a titolo gratuito (per donazione, eredità o legato) il trasferimento è assoggettato all'imposta sulle *successioni e donazioni* (disciplinata dall'art. 1, cc. 47-53 del D.L. 262/2006 e dal D.Lgs. 346/1990), oltre a quelle *ipotecarie* e *catastali* (disciplinate dal D.Lgs. 347/1990).

L'imposta relativa agli atti di donazione è dovuta dai donatari, mentre quella relativa alle successioni è dovuta dagli eredi e dai legatari (cf art. 5 e art. 36 cc. 1 e 5, 346/1990).

**Costituzioni
a titolo
gratuito**

Nel caso di costituzione di diritti reali in dipendenza di successioni si tenga presente che gli eredi sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta nell'ammontare complessivamente dovuto da essi stessi e dai legatari, mentre i legatari sono tenuti al pagamento dell'imposta relativa al singolo legato ricevuto e non oltre. Ciò significa che un solo erede può essere tenuto al pagamento dell'intera imposta. In tal caso, però, l'erede (o gli eredi) che abbia corrisposto l'intero ammontare dell'imposta ha diritto di rivalsa nei confronti degli altri obbligati e si surroga, in virtù del rinvio all'articolo 58 del D.P.R. 131/1986, «*in tutte le ragioni, azioni e privilegi spettanti all'amministrazione finanziaria*» (cf art. 36, c. 3, D.Lgs. 346/1990).

1. Base imponibile

Nel caso di *donazioni* la base imponibile è costituita dal «*valore dei beni e dei diritti al netto degli oneri di cui è gravato il beneficiario*» (art. 2, c. 49, D.L. 262/2006); nel caso di *eredità* l'imponibile è costituito dal «*valore complessivo netto dei beni*» (art. 2, c. 48, D.L. 262/2006).

Il valore dei beni trasferiti si calcola in maniera analoga indipendentemente dalla circostanza che il trasferimento avvenga in forza di donazione o di successione (cf artt. 14-19 e art. 56, c. 4, D.Lgs. 346/1990).

Per quanto riguarda la costituzione del diritto di usufrutto, uso e abitazione la base imponibile si calcola a norma dell'articolo 17 (come modificato dal Decreto Dirigenziale del 23.12.2010):

- 1) moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse (oggi fissato all'1,5%);
- 2) moltiplicando poi detto risultato per:
 - 66,66 volte l'annualità, se il diritto è costituito "in perpetuo" o a tempo indeterminato;
 - il numero delle annualità pari alla durata del diritto – e comunque non superiore a 66,66 –, se è costituito a tempo determinato;
 - il coefficiente applicabile, secondo il Prospetto allegato al D.P.R. 131/1990 (cf Tavola 2 a pag. 33), in relazione all'età del beneficiario, se il diritto è costituito a favore di una persona fisica.

Va però tenuto presente che nella determinazione del valore opera il meccanismo della *valutazione automatica*, in virtù del quale all'Amministrazione finanziaria non è consentito effettuare controlli sul valore dichiarato nel caso in cui esso sia ottenuto moltiplicando il valore catastale con i moltiplicatori previsti per legge (cf art. 34, c. 5, D.Lgs. 346/1990; si vedano anche: Circ. 6.2.2007, n. 6/E e Circ. 22.1.2008, n. 3/E).

Per il calcolo del “valore automatico”, si vedano la Tabella e le Tavole a pag. 30 e seguenti.

La valutazione automatica *non è applicabile* nel caso di terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedano la destinazione edificatoria; in questi casi occorre sempre considerare il valore di mercato.

2. Imposta sulle successioni e donazioni

L'*aliquota* dell'imposta sulle successioni e donazioni è diversa a seconda del grado di parentela intercorrente tra il donatario o il *de cuius* e il beneficiario; nel caso di diritti costituiti a favore degli enti e di persone fisiche non legate da vincoli di parentela è fissata all'8%.

2.1 Costituzioni di diritti reali a titolo gratuito non soggette ad imposta

Spesso la costituzione dei diritti reali a titolo gratuito a favore di enti, tanto per donazione quanto per successione, è sottratta alla tassazione; infatti, in forza dell'articolo 3, comma 1 del decreto legislativo 346/1990, non sono soggetti ad imposta i trasferimenti disposti a favore di:

- Stato, regioni, province e comuni;
- enti pubblici e fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione o altre finalità di pubblica utilità;
- enti ecclesiastici civilmente riconosciuti;
- Onlus;
- fondazioni bancarie.

L'esenzione si applica a tutti gli *enti ecclesiastici* (parrocchie, diocesi, seminari, istituti religiosi, società di vita apostolica, istituti per il sostentamen-

to del clero, fondazioni di culto, ecc.) in virtù dell'articolo 7, comma 3, della legge 25 marzo 1985, n. 121, di ratifica dell'Accordo di Revisione del Concordato Lateranense tra la Repubblica Italiana e la S. Sede che dispone: «*Agli effetti tributari gli enti ecclesiastici aventi fine di religione o di culto, come pure le attività dirette a tali scopi, sono equiparati a quelli aventi fine di beneficenza o di istruzione*» (cf C.M. 10.1.1973, n. 5, C.M. 30.4.1980, n. 20/270516, Ris. 8.7.1991, n. 465062).

Oltre a questa esenzione di carattere soggettivo l'articolo 3 ne prevede anche, al comma 2, una di carattere oggettivo riguardante «*i trasferimenti a favore di enti pubblici e di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, diversi da quelli indicati nel comma 1*» a condizione che tali trasferimenti siano stati disposti «*per le finalità di cui allo stesso comma*».

Nei casi di esenzione ai sensi del secondo comma dell'articolo 3, l'ente beneficiario deve dimostrare, entro cinque anni dall'accettazione dell'eredità o dall'acquisto del legato, «*di avere impiegato i beni o i diritti ricevuti o la somma ricavata dalla loro alienazione per il conseguimento delle finalità indicate dal testatore*». Qualora non rispetti tale adempimento il beneficiario è tenuto al pagamento dell'imposta maggiorata degli interessi legali (cf art. 3, c. 3).

Occorre inoltre tenere presente che per i trasferimenti esenti ai sensi dell'articolo 3 spetta anche l'esenzione dalla registrazione (cf art. 55, D.Lgs. 346/1990).

2.2 Esenzione per le organizzazioni di volontariato

Per le *organizzazioni di volontariato* l'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni è disposta dall'articolo 8, comma 1 della legge 266/1991 che non prevede però l'esenzione anche dalle imposte ipotecarie e catastali. Tale differente trattamento rileva di fatto solo quando le organizzazioni di volontariato non possono avvalersi della qualifica di Onlus per effetto delle modifiche introdotte al decreto legislativo 460/1997 dall'articolo 30 del decreto legge 185/2008 che non riconosce la qualifica di Onlus di diritto alle organiz-

zazioni di volontariato che svolgono attività commerciali diverse dalle “attività commerciali e produttive marginali” individuate con il decreto ministeriale 25 maggio 1995.

In realtà anche le organizzazioni di volontariato che non hanno la qualifica di Onlus se dotate di personalità giuridica potrebbero comunque rientrare tra le ipotesi di esenzione di cui all’articolo 3 del decreto legislativo 346/1990.

2.3 Agevolazioni per i beni culturali

In caso di *successione* l’articolo 13 del decreto legislativo 346/1990 prevede agevolazioni per i beni culturali vincolati ai sensi della legge 1089/1939 (oggi soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004); in particolare è disposto che:

- sono *esenti* dall’imposta, se sottoposti a vincolo prima dell’apertura della successione e a condizione che l’erede presenti al Ministero per i beni e le attività culturali l’inventario dei beni in oggetto e che abbia effettivamente assolto gli obblighi di conservazione dei beni scaturenti dal vincolo;
- sono assoggettati all’*imposta ridotta* dell’importo proporzionalmente corrispondente al 50% del valore dei beni, se sottoposti al vincolo dopo l’apertura della successione; anche in questo caso è necessario che l’erede presenti al Ministero per i beni e le attività culturali l’inventario dei beni in oggetto (cf art. 25, D.Lgs. 346/1990).

In caso di *donazione* l’agevolazione consiste nell’applicazione dell’*imposta nella misura fissa* prevista per l’imposta di registro (168 euro; cf art. 59).

2.4 Franchigia per i trasferimenti a favore di persone disabili

Se il beneficiario è un portatore di handicap l’imposta si applica al di sopra di una franchigia pari a 1.500.000 euro.

3. Imposta ipotecaria e catastale

La costituzione di diritti reali a titolo gratuito è assoggettata alle imposte ipotecaria e catastale; la base imponibile è quella determinata ai fini del-

l'imposta di successione e donazione.

L'aliquota ammonta in totale al 3% (ipotecaria 2%, catastale 1%). L'imposta maggiorata al 3% prevista per gli immobili *strumentali per natura* si applica solo ai trasferimenti di immobili "relativi all'impresa" e non anche a quelli appartenenti alla "sfera patrimoniale degli enti" o a quella "privata" delle persone fisiche; l'articolo 1-bis della Tariffa allegata al decreto legislativo 347/1990 dispone infatti l'aliquota del 3% per il «trasferimento di immobili strumentali di cui all'art. 10, primo comma, numero 8-ter) del decreto presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633» prendendo perciò in considerazione le sole ipotesi di trasferimenti di immobili strumentali per natura che rientrano nel campo di applicazione dell'IVA.

Gli immobili *strumentali per natura* sono quelli appartenenti alle categorie catastali B (unità immobiliari per uso di alloggio collettivo), C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varie), D (immobili a destinazione speciale), E (immobili a destinazione particolare), A/10 (uffici e studi privati).

3.1 Esenzioni

Sono esenti (cf artt. 1 e 10, D.Lgs. 347/1990) le costituzioni di diritti reali non assoggettati ad imposta di successione e donazione, cioè quelle disposte a favore di:

- Stato, regioni, province e comuni;
- enti pubblici e fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione o altre finalità di pubblica utilità;
- enti ecclesiastici civilmente riconosciuti;
- Onlus;
- fondazioni bancarie.

Nell'ambito delle imposte dirette la costituzione di diritti reali immobiliari rileva in due momenti e su due soggetti in capo ai quali "si suddivide" la proprietà:

**Le imposte
dirette:
IRES**

- alla sua costituzione, a carico del cedente a titolo oneroso,
- per la durata del diritto, a carico del soggetto a favore del quale è stato costituito.

L'aliquota IRES ordinaria è pari al 27,5%, ma va tenuto presente che le parrocchie e molti enti *non profit* possono usufruire della riduzione al 13,75% (cf art. 6, D.P.R. 601/1973); infatti rientrano tra i soggetti agevolati, purché dotati di personalità giuridica:

- parrocchie, diocesi, seminari, istituti religiosi, fondazioni di culto, associazioni di fedeli e, in generale, tutti gli enti ecclesiastici; la disposizione agevolativa, che fa riferimento agli «enti *il cui fine è equiparato per legge a quello di beneficenza o di istruzione*», si applica agli enti della Chiesa cattolica in forza della equiparazione prevista dall'articolo 7, comma 3 dell'Accordo di revisione del Concordato Lateranense, (L. 25.3.1985, n. 121) in cui è stabilito che «*agli effetti tributari gli enti ecclesiastici aventi fine di religione o di culto, come pure le attività dirette a tali scopi, sono equiparati a quelli aventi fine di beneficenza o di istruzione*»;
- enti di assistenza sociale, società di mutuo soccorso, enti ospedalieri, enti di assistenza e beneficenza;
- istituti di istruzione e istituti di studio e sperimentazione di interesse generale che non hanno fine di lucro, corpi scientifici, accademie, fondazioni e associazioni storiche, letterarie, scientifiche, di esperienze e ricerche aventi scopi esclusivamente culturali.

Hanno inoltre diritto all'aliquota agevolata anche le ex IPAB (cf art. 4, c. 2, D.Lgs. 207/2001).

Cedente

Come accennato sopra nelle imposte dirette il diritto di usufrutto ha una disciplina differenziata rispetto a quello degli altri diritti reali immobiliari.

1. Diritto di uso e di abitazione

Il trattamento fiscale ai fini IRPEF/IRES del corrispettivo percepito per la costituzione di diritti rea-

li immobiliari è dettato dall'articolo 9, comma 5 del TUIR: «*ai fini delle imposte sui redditi, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento*».

Ne consegue che il corrispettivo percepito dal cedente è imponibile nella categoria dei redditi diversi solo se rientra nelle ipotesi di plusvalenze immobiliari individuate dall'articolo 67 del TUIR, in forza del quale costituisce sempre presupposto per la tassazione l'alienazione di:

- aree edificabili, indipendentemente che siano stati acquistati a titolo oneroso, ricevuti in donazione, per eredità o legato;
- fabbricati acquistati da meno di 5 anni;
- fabbricati costruiti da meno di 5 anni;
- fabbricati ricevuti in donazione se il periodo di possesso, sommando quello in capo al cedente e quello in capo al donante, è inferiore a 5 anni.

La vendita di fabbricati ricevuti in eredità o legato, invece, non dà origine a tassazione, neanche se posseduti da meno di 5 anni.

I redditi diversi sono imputati secondo il *principio di cassa*, concorrono cioè alla formazione dell'imponibile nel periodo di imposta nel quale sono incassati; pertanto, nell'ipotesi in cui il pagamento sia corrisposto, ad esempio, in rate annuali, il reddito sarà assoggettato a tassazione di anno in anno con riferimento all'importo di ciascuna rata.

La plusvalenza è costituita dal prezzo ridotto dei costi fiscalmente riconosciuti ai sensi dell'articolo 68 del TUIR; in linea generale è la differenza tra i «*corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo*».

Nel caso di costituzione di diritti reali, però, mentre non si pongono problemi in ordine alla determinazione del corrispettivo contrattualmente determinato, il calcolo del costo fiscale deve tenere conto che il trasferimento non riguarda la piena proprietà; a questo proposito l'Agenzia delle entrate ammette la possibilità di utilizzare un criterio

di tipo proporzionale, fondato sul rapporto tra il corrispettivo percepito per la costituzione del diritto e il valore complessivo attuale dell'immobile (cf Ris. 10.10.2008, n. 379/E).

Esempi:

- valore complessivo attuale dell'immobile: euro 1.000.000;
- prezzo concordato per la costituzione del diritto: euro 200.000;
- costo d'acquisto originario dell'immobile: euro 400.000.

1. Pagamento in una sola rata, all'atto della cessione

Si avrà:

$$200.000 : 1.000.000 = 0,2$$

400.000 x 0,2 = euro 80.000 (costo iniziale proporzionale al diritto oggetto di cessione)

200.000 – 80.000 = 120.000 (plusvalenza da tassare nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno della cessione).

2. Pagamento in 10 rate

Si avrà:

$$200.000 : 1.000.000 = 0,2$$

400.000 x 0,2 = euro 80.000 (costo iniziale proporzionale al diritto oggetto di cessione)

200.000 – 80.000 = 120.000 (plusvalenza totale)

120.000 : 200.000 = 0,6 (quota di plusvalenza rispetto al prezzo del diritto ceduto)

200.000 : 10 = 20.000 (rata annuale incassata)

20.000 x 0,6 = 12.000 (quota di plusvalenza inglobata in ogni rata annuale da tassare nella dichiarazione dei redditi relativa agli anni in cui avviene l'incasso delle singole rate).

I costi deducibili, da assumere secondo il rapporto indicato sopra, variano a seconda della tipologia di immobile e della modalità di acquisto; in particolare:

- a) nell'ipotesi di fabbricati, terreni agricoli e aree edificabili:
 - se il bene è stato *acquistato a titolo oneroso*, viene assunto come costo il prezzo pagato, aumentato delle spese inerenti e rivalutato in base alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

- se il bene è stato acquisito per *donazione* si assume come prezzo quello sostenuto dal donante rivalutato in base alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
 - se il terreno è stato *acquisito per eredità o legato*, il costo di acquisto va determinato facendo riferimento al valore dichiarato nella denuncia di successione, aumentato delle spese inerenti e dell'imposta di successione, rivalutato in base alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- b) nell'ipotesi di fabbricati costruiti da meno di 5 anni:
- il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente.

2. Diritto di usufrutto

La cessione del diritto di usufrutto costituisce plusvalenza tassabile; l'articolo 67 del TUIR prevede infatti che costituiscono redditi diversi quelli «*derivanti dalla concessione in usufrutto... di beni immobili...*» (c. 1, lett. h).

Circa la determinazione della plusvalenza l'articolo 71, comma 2 del TUIR rinvia alla disciplina per la plusvalenza dei beni d'impresa di cui all'articolo 86; in pratica essa è costituita dal corrispettivo, al netto delle spese eventualmente sostenute e documentate. La tassazione è effettuata con il *criterio di cassa*.

Una volta costituito il diritto reale il cedente è sollevato dagli obblighi dichiarativi e impositivi.

Il *reddito fondiario* (disciplinato dagli artt. 26-43 del TUIR) è imputato al titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, sul quale grava l'obbligo di presentare la dichiarazione dei redditi e di versare l'IRES.

1. Imponibile

Occorre considerare che gli immobili producono reddito fondiario tassabile non solo quando gene-

**Fruitore
del diritto di uso,
usufrutto
e abitazione**

rano incassi perché locati a terzi, ma anche quando sono utilizzati direttamente, concessi gratuitamente ad altri soggetti o anche semplicemente posseduti.

Diversa, nelle tre ipotesi, è soltanto la determinazione dell'imponibile:

- a) se l'immobile è utilizzato direttamente o concesso in comodato, l'imponibile sarà costituito dalla rendita catastale rivalutata del 5%;
- b) se l'immobile è concesso in *locazione*, l'imponibile varia a seconda della tipologia dei contratti:
 - nella *locazione libera* è costituito dal canone annuo pattuito o, se maggiore, dalla rendita catastale rivalutata;
 - nella *locazione ad equo canone* (contratti residui) è costituito dal canone annuo pattuito, anche se minore della rendita catastale;
 - nella *locazione a canone controllato* ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 è costituito dal canone annuo pattuito, ridotto del 30% se il fabbricato è sito in uno dei comuni ad alta densità abitativa (art. 1, D.L. 551/1988, conv. L. 61/1989).

Si tenga presente che il canone annuo pattuito deve essere tassato, indipendentemente dall'effettiva percezione; fa eccezione il caso di locazioni di immobili ad uso abitativo: i canoni non percepiti non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

2. Agevolazioni per i fabbricati storico-artistici

Se il fabbricato rientra tra quelli *soggetti a tutela* ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la tassazione è agevolata, indipendentemente dalla circostanza che l'immobile sia utilizzato direttamente, ceduto in comodato o concesso in locazione: l'imponibile è costituito «dalla rendita catastale calcolata mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'e-

stimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale il fabbricato è collocato» (art. 11, c. 2, L. 413/1991; Circ. 2/E del 2006; Ris. 28/E del 2011). L'agevolazione spetta anche se l'immobile non rientra nella categoria catastale A (quella delle abitazioni); il Ministero delle finanze, infatti, con Circolare 7/1106 del 10 giugno 1993 ha precisato che «per le unità di categoria C, per le quali la consistenza è espressa in metri quadrati [...] ai fini dell'applicabilità della norma agevolativa è necessario tradurre la superficie espressa in metri quadri in quella espressa in vani, utilizzando il concetto del vano catastale medio». Analogamente ci si può comportare per gli immobili di categoria B, la cui consistenza è espressa in metri cubi.

3. Esenzioni

L'articolo 33 del TUIR prevede alcune ipotesi di esenzione; si tratta:

- delle unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia; l'esenzione si applica limitatamente al periodo di validità del provvedimento durante il quale l'unità immobiliare non è comunque utilizzata;
- degli immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto e per le relative loro pertinenze (casa canonica, oratorio, altre abitazioni dei sacerdoti);
- dei monasteri di clausura.

Sul titolare del diritto di superficie grava anche l'obbligo del versamento dell'ICI, Imposta Comunale sugli Immobili, disciplinata dal decreto legislativo 504 del 1992.

**L'imposta
comunale
sugli immobili (ICI)**

Esenzioni

Le ipotesi di esenzione sono previste dall'articolo 7, comma 1. Quelle che possono ricorrere con più frequenza riguardano gli immobili destinati esclu-

sivamente allo svolgimento, da parte di un ente non commerciale, di *attività di particolare rilevanza sociale*, cioè quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, oltre alle attività di religione o di culto (cf art. 7, c. 1, lett. *î*), tenendo conto che secondo l'interpretazione della giurisprudenza tali attività devono essere svolte dal titolare del diritto di superficie. Inoltre, come disposto dal comma 2-*bis* dell'articolo 7 del decreto legge n. 203 del 2005, le attività devono essere svolte in maniera *non esclusivamente commerciale*; a tale proposito il Ministero dell'economia e delle finanze con la Circolare 2/DF del 26 gennaio 2009 ha precisato le modalità di esercizio che consentono, ai fini ICI, di escludere la commercialità dell'attività.

Un'altra ipotesi di esenzione può riguardare i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, siano stati recuperati per essere *destinati ad attività in favore di portatori di handicap* (art. 7, c. 1, lett. *g*). Si tenga presente infine l'esenzione prevista per i fabbricati destinati *esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze* (cf art. 7, c. 1, lett. *d*).

Riduzioni

Le riduzioni sono disciplinate dall'articolo 8; in particolare il comma 1 dispone che l'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati *inagibili* o *inabitabili* e di fatto non utilizzati. Lo stato di inagibilità o inabitabilità deve essere accertato dall'ufficio tecnico del comune con perizia a carico del proprietario oppure con dichiarazione sostitutiva del contribuente.

Base imponibile

La base imponibile è costituita dal valore ottenuto moltiplicando la rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, aumentata del 5%, per i seguenti coefficienti di rivalutazione (da non confondere con quelli utilizzati per calcolare il cosiddetto "valore automatico" di cui alla Tabella a pag. 30), distinti in relazione alla categoria del fabbricato:

- 100 per gli immobili di categoria A e categoria C (esclusi A/10 e C/1);
- 50 per gli immobili di categoria D e categoria A/10;
- 140 per gli immobili di categoria B;
- 34 per gli immobili di categoria C/1.

Analogamente a quanto disposto ai fini IRES, se il fabbricato rientra tra quelli soggetti a tutela ai sensi del decreto legislativo 42/2004, la base imponibile è ridotta: per calcolarla non si parte dalla rendita catastale attribuita all'immobile, ma dalla minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato (cf art. 5, c. 2, D.L. 16/1993). In proposito il Ministero dell'economia e delle finanze con la Circolare n. 120 del 27 maggio 1999 del Dipartimento Fiscalità locale, ha precisato che *«per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, si assume la rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo (aumentata del 5 per cento) di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato. Tale rendita, per poter quantificare il valore, va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo D. Ciò, in quanto con il sistema suddetto di determinazione della rendita, il fabbricato è stato assimilato ad una abitazione»*.

Sempre in tema di ICI va ricordato che l'estinzione del diritto di superficie è una delle ipotesi che comportano l'*obbligo di dichiarazione*.

Dichiarazione

La dichiarazione ICI non deve più essere presentata relativamente agli immobili oggetto di trasferimento e di costituzione di diritti reali la cui registrazione, trascrizione e voltura sono effettuate con il modello unico informatico (MUI), obbligatorio per tutti gli atti dal 1° luglio 2007. Fanno eccezione gli immobili ubicati nei comuni dove le funzioni amministrative statali in materia di catasto

sono delegate alle Province Autonome di Trento e di Bolzano.

La dichiarazione è comunque richiesta in tutti i casi in cui al comune mancano le informazioni necessarie a verificare l'adempimento dell'obbligazione tributaria. In pratica, il soggetto che ha ceduto il diritto reale non deve denunciare il trasferimento, mentre il soggetto che lo ha acquisito deve farlo se l'immobile:

- rientra tra quelli cui spetta l'esenzione o la riduzione,
- è un fabbricato storico-artistico cui spetta l'agevolazione,
- è un'area fabbricabile.

La denuncia deve inoltre essere presentata tutte le volte che l'immobile:

- perde o acquisisce l'esenzione, la riduzione o l'agevolazione,
- il terreno agricolo diviene area edificabile o viceversa,
- il fabbricato perde o acquisisce la caratteristica della ruralità.

Occorre infine tenere presente che la denuncia è dovuta:

- alla cessazione del diritto di uso o abitazione se la circostanza non dipende da un atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche MUI,
- nei casi di riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

TABELLA

Il “valore automatico” è costituito dalla rendita catastale rivalutata e moltiplicata per il coefficiente previsto dall’articolo 52, comma 4 del D.P.R. 131/1986 (come modificato dall’art. 1-*bis* del D.L. 168/2004, conv. L. 191/2004).

In pratica:

- a) per i *fabbricati* viene determinato aumentando la rendita catastale del 5% e moltiplicandola per i seguenti coefficienti:
 - 110 per l’abitazione principale (ipotesi applicabile solo alle persone fisiche);
 - 120 per i fabbricati dei gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1);
 - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B;
 - 60 per i fabbricati di categoria A/10 (uffici e studi privati) e D;
 - 40,8 per i fabbricati di categoria C/1 (negozi e botteghe) ed E;
- b) per i terreni non edificabili viene determinato aumentando il reddito dominicale del 25% e moltiplicandola per 90.

Occorre però tenere presente che il valore del diritto reale è ovviamente inferiore al valore della piena proprietà; pertanto, per determinare la base imponibile in caso di usufrutto, di uso e di abitazione il valore della piena proprietà viene rettificato applicando uno specifico coefficiente che varia in rapporto all’età del titolare, se il diritto è costituito a favore di una persona fisica e la sua durata è “a vita” oppure al numero di anni previsti, se il diritto è costituito per un tempo stabilito.

Nel primo caso il coefficiente è quello risultante dal Prospetto allegato al D.P.R. 131/1986 al tasso di interesse dell’1,5% (cf Tavola 1); nel secondo è quello che consente di determinare il valore attuale della piena proprietà (cf Tavola 2).

Il valore automatico può essere applicato anche ai fabbricati non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita, purché vi sia una espressa richiesta di attribuzione di rendita, ed a quelli iscritti in catasto con il metodo DOCFA per i quali la rendita

proposta non è ancora divenuta definitiva, previa espressa richiesta nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione di volersi avvalere di tale disposizione (cf art. 34, cc. 6 e 6-*bis*, D.Lgs. 346/ 1990).

Il valore automatico, invece, non può essere utilizzato in relazione ai terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedano la destinazione edificatoria.

TAVOLA 1

CALCOLO DEL VALORE FISCALE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE A VITA			
Età	Coefficiente¹	usufrutto	nuda proprietà
<i>da 0 a 20</i>	<i>63,50</i>	<i>95,25%</i>	<i>4,75%</i>
<i>da 21 a 30</i>	<i>60,00</i>	<i>90,00%</i>	<i>10,00%</i>
<i>da 31 a 40</i>	<i>56,50</i>	<i>84,75%</i>	<i>15,25%</i>
<i>da 41 a 45</i>	<i>53,00</i>	<i>79,50%</i>	<i>20,50%</i>
<i>da 46 a 50</i>	<i>49,50</i>	<i>74,25%</i>	<i>25,75%</i>
<i>da 51 a 53</i>	<i>46,00</i>	<i>69,00%</i>	<i>31,00%</i>
<i>da 54 a 56</i>	<i>42,50</i>	<i>63,75%</i>	<i>36,25%</i>
<i>da 57 a 60</i>	<i>39,00</i>	<i>58,50%</i>	<i>41,50%</i>
<i>da 61 a 63</i>	<i>35,50</i>	<i>53,25%</i>	<i>46,75%</i>
<i>da 64 a 66</i>	<i>32,00</i>	<i>48,00%</i>	<i>52,00%</i>
<i>da 67 a 69</i>	<i>28,50</i>	<i>42,75%</i>	<i>57,25%</i>
<i>da 70 a 72</i>	<i>25,00</i>	<i>37,50%</i>	<i>62,50%</i>
<i>da 73 a 75</i>	<i>21,50</i>	<i>32,25%</i>	<i>67,75%</i>
<i>da 76 a 78</i>	<i>18,00</i>	<i>27,00%</i>	<i>73,00%</i>
<i>da 79 a 82</i>	<i>14,50</i>	<i>21,75%</i>	<i>78,25%</i>
<i>da 83 a 86</i>	<i>11,00</i>	<i>16,50%</i>	<i>83,50%</i>
<i>da 87 a 92</i>	<i>7,00</i>	<i>10,50%</i>	<i>89,50%</i>
<i>da 93 a 99</i>	<i>4,00</i>	<i>6,00%</i>	<i>94,00%</i>

¹ Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse dell' 1,50%. Con D.M. 7 dicembre 2010 è stato fissato nella misura dell' 1,50% annuo il saggio d'interesse legale. Con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2010 sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie di cui al Prospetto, allegato al D.P.R. 131/1986, nonché il prospetto dei coefficienti, per tutti gli atti a decorrere dalla data del 1° gennaio 2011.

TAVOLA 2

CALCOLO DEL VALORE FISCALE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE A TEMPO DETERMINATO		
n. anni di durata usufrutto	Tasso d'interesse all' 1,50%	
	nuda proprietà	usufrutto
1	98,52%	1,48%
2	97,07%	2,93%
3	95,63%	4,37%
4	94,22%	5,78%
5	92,83%	7,17%
6	91,45%	8,55%
7	90,10%	9,90%
8	88,77%	11,23%
9	87,46%	12,54%
10	86,17%	13,83%
11	84,89%	15,11%
12	83,64%	16,36%
13	82,40%	17,60%
14	81,18%	18,82%
15	79,99%	20,01%
16	78,80%	21,20%
17	77,64%	22,36%
18	76,49%	23,51%
19	75,36%	24,64%
20	74,25%	25,75%
21	73,15%	26,85%
22	72,07%	27,93%
23	71,00%	29,00%
24	69,95%	30,05%
25	68,92%	31,08%
26	67,90%	32,10%
27	66,90%	33,10%
28	65,91%	34,09%
29	64,94%	35,06%
30	63,98%	36,02%

ACQUIRENTE: IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

Imponibilità ordinaria		
cessione onerosa	registro: 7% [*] ipotecarie: 2% catastali: 1%	imponibile: prezzo di cessione
cessione gratuita	successione e donazione: 8% ipotecarie: 2% catastali: 1%	imponibile: valore automatico

Esenzioni e agevolazioni		
cessione onerosa	registro: <i>tassa fissa</i> ipotecarie: <i>esente</i> catastali: <i>esente</i>	trasferimenti a favore dello Stato
	registro: <i>tassa fissa</i> ipotecarie: 2% catastali: 1%	trasferimenti a favore di enti pubblici territoriali e Onlus
cessione gratuita	successione e donazione: <i>esente</i> ipotecarie: <i>esente</i> catastali: <i>esente</i>	trasferimenti a favore di Stato, enti pubblici territoriali, enti ecclesiastici, Onlus, enti pubblici, fondazioni e associazioni legalmente riconosciute con scopo esclusivo di assistenza, studio, ricerca scientifica, educazione, istruzione, pubblica utilità
	successione e donazione: <i>esente</i> ipotecarie: 2% catastali: 1%	associazioni di volontariato che non hanno i requisiti per essere Onlus

^{*} 3% per i beni storico-artistici; 3% per le abitazioni principali; 15% per i terreni agricoli (6% se l'acquirente è un giovane agricoltore); 8% in tutti gli altri casi.

ACQUIRENTE: IRES e ICI

Imposte dirette: IRES – imponibilità ordinaria		
reddito fondiario	uso diretto	rendita catastale rivalutata
	cessione in comodato	
	cessione in locazione libera	canone di locazione o se maggiore la rendita catastale

Imposte dirette: IRES – agevolazioni ed esenzioni		
agevolazioni	locazioni ad equo canone	canone di locazione anche se minore della rendita catastale
	locazioni a canone convenzionato	canone di locazione ridotto del 30%
	fabbricati storico-artistici	minore delle tariffe previste per le abitazioni, indipendentemente dalla circostanza che l'immobile sia usato direttamente o concesso a terzi
esenzioni	fabbricati in ristrutturazione	
	edifici di culto e pertinenze	
	monasteri di clausura	

ICI – agevolazioni ed esenzioni		
agevolazioni	immobili inagibili	riduzione del 50%
	fabbricati storico-artistici	minore delle tariffe previste per le abitazioni
esenzioni	immobili destinati da enti non commerciali per attività socialmente rilevanti	
	edifici di culto e loro pertinenze	
	monasteri di clausura	
	immobili recuperati e destinati ad attività a favore dei portatori di handicap	

CEDENTE: IRES

Imposte dirette: IRES		
reddito diverso	cessione del diritto di usufrutto	imponibile: sempre
	cessione del diritto di uso e abitazione	imponibile nel caso di cessione di: <ul style="list-style-type: none">- aree edificabili- terreni agricoli acquistati da meno di cinque anni- fabbricati acquistati o costruiti da meno di cinque anni- immobili ricevuti in donazione con possesso sommato tra donante e donatario inferiore a cinque anni