Martedi' 22/07/2025

Si può tornare a vendere una casa senza preoccuparsi di come l?acquirente intende intestarsela?

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Sappiamo che la risposta allâ€™improvvido interpello 133/2025 aveva assoggettato a tassazione come reddito diverso in capo al venditore (ex art. 67 lett h) tuir) il valore dellâ€™usufrutto eventualmente acquistato da un acquirente contestualmente alla nuda proprietÃ dellâ€™altro: vendite bloccate, o riconvertite in acquisto della piena proprietÃ di un acquirente e successiva costituzione di usufrutto, gratuita ovviamente, allâ€™altro, soggetta allâ€™imposta di donazione, non senza problematiche civilistiche tra gli acquirenti.Â Eâ€™ stato infatti accolto lâ€™emendamento 1.24 presentato dal notariato â€œche fornisce una interpretazione autentica della disciplina dei redditi diversi, chiarendo che il reddito derivante dalla concessione di usufrutto o dalla costituzione di altri diritti reali di godimento su un bene immobile costituisce un reddito diverso imponibile, quando il soggetto disponente mantiene un diritto reale sul bene immobile, mentre si qualifica come plusvalenza se il disponente si spoglia contestualmente e integralmente di ogni diritto reale sul beneâ€•.
Lo comunica il neo presidente del Consiglio nazionale del notariato, Vito Pace, che ha rappresentato al Ministero dellâ€™economia e delle finanze â€œle problematiche emerse nella prassi contrattuale, soprattutto nei contesti familiari, e la necessitÃ di un intervento normativo che riportasse coerenza tra disciplina civilistica e fiscaleâ€•.
A Milano diciamo â€œsperÃ¨m in benâ€• e â€œvedarÃ¨mâ€•.Tradotto: finchÃ© non leggiamo il testo normativo coordinato e magari una circolare â€œchiarificatriceâ€• non cantiamo vittoria.Â

Notaio Gianfranco Benetti