



BORGOGNA
MANAGEMENT CONSULTING

Management Consulting

**L'utilizzo della nuda proprietà
nella costruzione del processo
di pianificazione successoria**



Management Consulting nasce da una convinzione forte all'interno di Borgogna | The House of Mind: è indispensabile essere veloci ad anticipare i cambiamenti e comunque ad adattarsi ad essi. La nostra inesauribile capacità di apprendere ci permette di essere sempre competitivi e all'avanguardia.



BORGOGNA
MANAGEMENT CONSULTING



Periodicamente tornano «di moda» le operazioni di compravendita della nuda proprietà di uno o più immobili. Se spesso, la motivazione per la quale si arriva ad una decisione del genere, è meramente economica sia per l'acquirente che per il venditore, (tecnicamente, la nuda proprietà, è determinata dalla differenza tra il valore dell'immobile e l'usufrutto) ciò che spesso sfugge è la possibilità di effettuare una pianificazione fiscale in ambito successorio, visto che grazie a questo tipo di operazione, è consentito, in ambito successorio, ottenere dei vantaggi in termini di imposizione fiscale indiretta.

Analizziamo quindi i vantaggi legati a questa formula di vendita in una logica di pianificazione successoria. Si tratta di vantaggi che riguardano l'imposizione indiretta che di conseguenza rappresentano un incentivo per l'utilizzo di questo strumento in ottica successoria.

Alla morte dell'usufruttuario infatti, da un punto di vista civilistico, usufrutto e nuda proprietà vengono unificati, per cui il nudo proprietario diventa, di fatto, il possessore pieno dell'immobile.

Attualmente, le imposte indirette che gravano nell'operazione di acquisto di nuda proprietà sono: l'imposta di Registro per la quale è prevista un'aliquota del 9%. L'imposta Catastale, per la quale si paga un importo fisso di € 50,00 e, infine, l'imposta Ipotecaria per la quale l'importo previsto è pari, anche in questo caso, a € 50,00.

Quando si verificherà il passaggio successorio dell'immobile le imposte indirette previste saranno, salvo cambiamenti: 1) l'eventuale imposta di successione, se l'attivo ereditario dovesse essere maggiore di un milione di Euro. In questo caso, la normativa vigente ancora prevede aliquote che oscillano dal 4% all'8%, a seconda del grado di parentela con il soggetto deceduto. 2) Un'imposta Catastale con un'aliquota del 1% del valore catastale. 3) Un'imposta Ipotecaria per la quale l'aliquota prevista è del 2% del valore catastale.

Abbiamo fatto riferimento alla fiscalità indiretta a ragion veduta visto che, tra acquisto della nuda proprietà e successione immobiliare, cambia la base imponibile su cui si calcolano le imposte.

Nell'operazione di acquisto le imposte si pagano sul valore della nuda proprietà. Ovviamente il valore è tanto più basso quanto minore è l'età del cedente. Nella successione, invece, il valore di riferimento è quello catastale, cioè il valore fiscale utilizzato per calcolare le imposte dovute per il possesso e/o l'acquisizione di un bene immobile. Non si riferisce al valore di mercato di un bene, bensì al suo valore ai fini tributari.

La nuda proprietà, quindi, deve essere presa in considerazione quando il titolare della proprietà dell'immobile non è ancora molto anziano, perchè come abbiamo evidenziato precedentemente minore è l'età di chi cede l'usufrutto, minore sarà il valore della nuda proprietà per l'acquirente. Maggiore, invece, è l'età del cedente maggiore è il valore dell'usufrutto. In questo ipotesi i benefici fiscali si ridurrebbero.

Abbiamo già sottolineato che, in caso di successione ereditaria, l'imposta ipotecaria e quella catastale si applicano sul valore catastale dell'immobile. L'immobile, prima o poi, arriverà comunque a successione, ma con la cessione della nuda proprietà, al momento della riunificazione della proprietà, non ci saranno imposte da versare. Praticamente, con la cessione della nuda proprietà, si anticipano gli effetti dell'imposizione indiretta successoria, però con una base imponibile differente e ridotta. Naturalmente, il vantaggio che si può ottenere è tanto maggiore quanto è anticipata l'attività di pianificazione successoria.

È possibile inoltre avvalersi delle agevolazioni previste in caso di acquisto della prima casa e in questo caso, l'imposta di registro passerebbe dal 9% al 2%.

Altra importante vantaggio deriva dal fatto che l'IMU sull'immobile resta totalmente a carico degli usufruttuari che avrebbero a loro carico, anche i costi della manutenzione ordinaria.

Gli oneri da lavori straordinari sono invece a carico del proprietario.

Una cautela da considerare riguarda l'inserimento nel contratto, di una clausola di prelazione, per evitare che l'usufruttuario possa cedere a terzi l'usufrutto dell'immobile. Ricordiamo che, l'usufruttuario ha pieno diritto di mettere in affitto una porzione della casa o la sua totalità.