

DIVISIONE DELLE CONTRIBUZIONI

Bellinzona, gennaio 2003

CIRCOLARE N. 1/2003

Abroga la circolare n. 1/2001 del 1. dicembre 2000

**USUFRUTTO E DIRITTO DI ABITAZIONE
NELL'AMBITO DELL'IMPOSTA ORDINARIA**

	Pag.
1. Definizione	2
2. Imposizione	2
3. Diritto alle deduzioni	2
3.1. Principio	2
3.2. Oneri di manutenzione ordinaria	3
3.3. Oneri di manutenzione straordinaria	3
3.4. Oneri per interessi passivi dovuti a debiti ipotecari gravanti l'oggetto	3
3.4.1. Debito ipotecario antecedente la costituzione del diritto d'usufrutto	3
3.4.2. Debito ipotecario posteriore alla costituzione del diritto d'usufrutto	3
3.4.3. Debito ipotecario gravante un immobile oggetto di un diritto di abitazione	4
4. Conseguenze dal profilo delle donazioni	4

1. Definizione

— L'*usufrutto* consiste nel diritto che il proprietario riconosce ad un terzo di possedere, utilizzare e godere una cosa sia essa mobile od immobile (art. 745 e 755 CCS). Esso è, di principio, cedibile; qualora l'esercizio dell'usufrutto fosse ceduto ad un terzo, il proprietario può far valere i suoi diritti direttamente verso il terzo (art. 758 CCS). Dal profilo civile le spese di manutenzione ordinarie e di amministrazione della cosa, gli interessi dei debiti che la gravano, le imposte e le tasse sono pagate dal proprietario, l'usufruttuario gliene deve risarcire nella stessa misura. Gli altri aggravii (spese straordinarie) sono invece a carico del proprietario, che ha però il diritto di adoperare a questo scopo i beni dell'usufrutto, quando l'usufruttuario, così richiesto, non gli anticipi gratuitamente il denaro necessario (art. 765 CCS).

La costituzione dell'usufrutto su un bene immobile avviene mediante iscrizione a Registro fondiario (art. 746 CCS), tuttavia in materia fiscale si ammette, per prassi, che l'usufrutto possa esistere anche senza iscrizione a Registro fondiario. Nei casi controversi l'autorità di tassazione non sarà però tenuta a riconoscere per principio la validità di un usufrutto, ma potrà esigere, per maggiore sicurezza e trasparenza, l'iscrizione a Registro in adeguamento al principio civilistico dell'istituto.

— Il *diritto di abitazione* consiste nella facoltà che il proprietario concede ad un terzo di abitare un edificio o una parte di esso. Esso non è cedibile né trasmissibile per successione e soggiace alle disposizioni dell'usufrutto nella misura in cui la legge non dispone diversamente (art. 776 CCS). Le spese di manutenzione ordinarie sono a carico dell'avente diritto (beneficiario del diritto di abitazione), tuttavia nel caso di coabitazione (diritto di abitazione con il proprietario) le spese di manutenzione incombono al proprietario (art. 778 CCS).

La costituzione del diritto di abitazione avviene per atto pubblico e con iscrizione a Registro fondiario.

2. Imposizione

Secondo gli art. 19, 20 e 40 LT il reddito e la sostanza gravati da usufrutto vanno imposti integralmente nella partita fiscale dell'usufruttuario. Il medesimo trattamento fiscale è valevole per la sostanza gravata da un diritto d'abitazione, essendo quest'ultimo dal profilo fiscale assimilabile all'usufrutto.

3. Diritto alle deduzioni

3.1. Principio

Per regola generale del diritto fiscale un debito, purché possa essere dedotto dalla sostanza, deve, dal profilo soggettivo, essere un debito personale del soggetto fiscale.

Un debito personale di un terzo, che è garantito da un diritto reale limitato

che grava sul bene del soggetto fiscale, non può quindi essere dedotto da quest'ultimo.

3.2. Oneri di manutenzione ordinaria

Si tratta generalmente di spese abituali di carattere corrente effettuate al fine di mantenere o di ristabilire il valore dell'immobile.

Queste spese sono a carico dell'usufruttuario o del beneficiario del diritto di abitazione esclusivo (art. 765 cpv. 1 e 778 cpv. 1 CCS). Gli stessi possono quindi dedurle nella propria partita fiscale (art. 31 cpv. 2 LT).

La deduzione può avvenire in modo forfettario od esponendo le spese effettive.

3.3. Oneri di manutenzione straordinaria

Si tratta generalmente di spese più importanti che non hanno carattere ricorrente e che comportano, di regola, anche una miglioria dell'oggetto.

Queste spese sono a carico – sia in caso di usufrutto che di diritto di abitazione – del nudo proprietario (art. 765 cpv. 3 CCS). Quest'ultimo, a condizione che abbia anche effettivamente sostenuto la spesa, può quindi dedurla nella propria partita fiscale nei limiti dell'art. 31 cpv. 2 LT. Questa possibilità di deduzione (in sede di tassazione ordinaria) è tuttavia data soltanto in relazione alle spese di manutenzione. Se si tratta di interventi che comportano una miglioria la deduzione è invece ammessa - quale costo di investimento (art. 134 LT) - nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari che è percepita quando il nudo proprietario aliena l'immobile oggetto della miglioria.

La deduzione ordinaria delle spese di manutenzione (non di miglioria) sostenute dal nudo proprietario avviene esponendo la spesa effettiva. Occorre a questo riguardo precisare che, nel caso di deduzione delle spese da parte di due diversi contribuenti (l'usufruttuario quelle ordinarie e il nudo proprietario quelle effettive), non possono coesistere due diversi sistemi di deduzione (forfait e effettiva). I due contribuenti devono quindi adottare la stessa formula di deduzione effettiva.

3.4. Oneri per interessi passivi dovuti a debiti ipotecari gravanti l'oggetto

3.4.1. Debito ipotecario antecedente la costituzione del diritto di usufrutto

Gli oneri per interessi passivi dovuti a debiti ipotecari che gravano l'oggetto dell'usufrutto e la cui costituzione è precedente all'usufrutto sono a carico dell'usufruttuario poiché considerati alla stessa stregua degli oneri di manutenzione ordinaria (art. 765 cpv. 1 CCS). L'usufruttuario può quindi dedurli nella propria partita fiscale.

3.4.2. Debito ipotecario posteriore alla costituzione del diritto di usufrutto

Gli oneri per interessi passivi dovuti a debiti ipotecari che gravano l'oggetto dell'usufrutto la cui costituzione è però successiva all'usufrutto

sono normalmente a carico del nudo proprietario. Quest'ultimo, a condizione che abbia anche effettivamente sopportato il debito, può quindi esporlo e dedurre gli interessi passivi ad esso relativi nella propria partita fiscale anche se la sostanza dell'usufrutto è esposta nella partita dell'usufruttuario.

Questa regola vale a maggior ragione anche nel caso in cui il debito per la cui accensione è stato gravato l'oggetto dell'usufrutto non ha nulla a che vedere con quest'ultimo poiché destinato ad altri impegni del nudo proprietario (bisogni personali, investimenti in altre proprietà, ecc.).

Particolare attenzione meritano per contro gli investimenti riguardanti l'oggetto dell'usufrutto dai quali deriva anche un aumento del reddito dell'immobile. Questi casi potrebbero, a determinate condizioni (aumentati redditi a favore dell'usufruttuario), configurare anche un ampliamento dell'usufrutto; gli stessi sono quindi da segnalare all'Ufficio delle imposte di successione e donazione.

3.4.3. Debito ipotecario gravante un immobile oggetto di un diritto di abitazione

Gli oneri per interessi passivi dovuti a debiti ipotecari che gravano un immobile oggetto di diritto di abitazione sono normalmente a carico del proprietario dell'immobile. Le relative deduzioni sono quindi da considerare nella partita fiscale di quest'ultimo.

4. Conseguenze dal profilo delle donazioni

In assenza di un rapporto di debito/credito, l'assunzione da parte dell'usufruttuario rispettivamente del nudo proprietario di oneri che competerebbero all'altro, potrebbe configurare la fattispecie di una donazione che, come tale, deve essere assoggettata ad imposta.

Generalmente si tratta di importi trascurabili o che rientrano nell'ambito degli usuali doveri di assistenza fra familiari.

In determinati casi queste liberalità possono raggiungere somme importanti (spese straordinarie, ammortamenti e interessi per nuove ipoteche) e configurare un tentativo di elusione dell'imposta di donazione (limitatamente ai casi di cui all'art. 164 LT). Questi casi saranno sottoposti per verifica all'Ufficio delle imposte di successione e donazione.

Divisione delle contribuzioni
Il Direttore:

Stefano Pelli