

CIRCOLARE N. 1/2024

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

Abroga la Circolare n. 1/2003 del gennaio 2003

1. Premessa	3
2. Introduzione	3
3. Imposizione	4
4. Usufrutto	5
4.1. Costituzione	5
4.1.1. Con versamento di un compenso periodico	5
4.1.2. Con versamento di un compenso unico	6
4.1.3. Senza versamento di alcun compenso: donazione	7
4.1.4. Trasferimento immobiliare con riserva di usufrutto o diritto di abitazione	7
4.2. Esercizio	7
4.2.1. Sostanza	7
4.2.2. Reddito della sostanza gravata da usufrutto	7
4.2.3. Spese di manutenzione (ordinarie e straordinarie), premi assicurativi, spese di gestione, imposta immobiliare comunale e amministrative da parte di terzi	8
4.2.4. Interessi passivi	9
4.2.5. Indennizzo in caso di non esercizio del diritto di usufrutto	9
4.2.6. Caso particolare: ex coniugi	10
4.3. Estinzione/cessione	10
4.3.1. Con versamento di un compenso periodico	10
4.3.2. Con versamento di un compenso unico	11
4.3.3. Senza versamento di alcun compenso (cfr. infra pt. 6)	12
4.3.4. Cessione e alienazione dell'usufrutto	12
4.3.5. Cessione dell'esercizio del diritto gravato da usufrutto (locazione)	12
4.3.6. Trasferimento immobiliare dopo estinzione dell'usufrutto	12
5. Diritto di abitazione	13
5.1. Costituzione, esercizio, estinzione/cessione	13
5.1.1. Sostanza	13
5.1.2. Reddito della sostanza gravata dal diritto di abitazione	13
5.1.3. Spese di manutenzione (ordinarie e straordinarie), premi assicurativi, spese di gestione, imposta immobiliare comunale e amministrative da parte di terzi	13
5.1.4. Interessi passivi	14
5.1.5. Caso particolare: ex coniugi	14

CIRCOLARE N. 1/2024
USUFRUTTO E DIRITTO DI ABITAZIONE NELL'AMBITO DELL'IMPOSTA ORDINARIA

01.05.2024

5.1.6. Estinzione	14
5.1.7. Cessione e alienazione del diritto di abitazione	14
6. Donazione	14
6.1. Donazione (concessione) usufrutto	15
6.2. Donazione immobiliare con riserva di usufrutto	15
6.3. Donazione di un fondo che è già gravato da un diritto di usufrutto in favore di una terza persona	15
7. Entrata in vigore	16

1. Premessa

Il diritto fiscale tende a scostarsi viepiù dalle nozioni civilistiche, privilegiando un approccio economico rispetto al punto di vista del diritto civile. Ciò è particolarmente il caso nei rapporti tra proprietario e usufruttuario, rispettivamente avente diritto di abitazione. Motivo per cui l'autorità fiscale ha deciso di adottare – in maniera più marcata rispetto al passato - un punto di vista orientato alla realtà economica dei soggetti fiscali interessati. Da qui la revisione della Circolare 1/2003 del gennaio 2003 in materia di "Usufrutto e diritto di abitazione nell'ambito dell'imposta ordinaria".

La presente circolare annulla e sostituisce quella precedente.

2. Introduzione

- L'**usufrutto** (*die Nutzniessung, l'usufruit*) è un diritto reale limitato, segnatamente una servitù personale che conferisce all'usufruttuario, salvo disposizione contraria, il pieno godimento della cosa (art. 745 cpv. 2 CC), segnatamente il possesso, l'uso, il godimento della cosa (art. 755 cpv. 1 CC) e anche la sua gestione¹ (art. 755 cpv. 3 CC). L'usufrutto può essere costituito, su mobili, fondi, diritti o su un'intera sostanza (art. 745 cpv. 1 CC). Economicamente, l'usufruttuario si trova in una posizione molto prossima a quella del proprietario stesso². Di principio, l'usufruttuario ha diritto di disporre del fondo per tutti quegli interventi che appaiono necessari per assicurarne il possesso, l'uso ed il godimento (artt. 755 e 769 cpv. 2 CC). Non ha invece la possibilità di alienare il bene, ma ha la facoltà di rinunciare all'usufrutto conformemente all'art. 748 cpv. 2 CC. Trattandosi di una servitù di natura personale costituisce un diritto indissolubilmente legato alla persona del suo titolare, l'usufrutto non è pertanto cedibile, solo il relativo esercizio è trasferibile ad un terzo, purché non abbia un carattere strettamente personale (art. 758 CC), e non è trasmissibile agli eredi, ma si estingue con la morte (persona fisica) o scioglimento (persona giuridica) dell'usufruttuario (art. 749 CC)³.

La costituzione del diritto di usufrutto su un immobile avviene per atto pubblico e con iscrizione nel Registro fondiario (artt. 731 cpv. 1 e 746 cpv. 1 CC)⁴.

Il diritto fiscale riconosce tuttavia anche l'*usufrutto di fatto*, il quale riveste una natura puramente obbligatoria, non essendo costituito formalmente tramite atto pubblico e relativa iscrizione nel Registro fondiario discende dagli accordi (anche taciti) presi dalle parti che equivalgono concretamente alla cessione, rispettivamente all'esercizio, di un diritto di usufrutto. Difatti, il legislatore ha adottato una nozione economica di usufrutto, e meglio una concezione che non si limita al ristretto senso civilistico del termine, ma si estende ad ogni altra forma di godimento, malgrado la versione italiana dell'art. 21 cpv. 1 lett. b LIFD (mutuata dall'art. 20 cpv. 1 lett. b LT) sembrerebbe far intendere il contrario⁵.

¹ DTF 130 III 302 consid. 3.1; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, volume III, 4a ed., Berna 2012, n. 2428 segg., p. 62 segg.

² Per esempio Sentenza CDT n. 80.2019.90 del 7 maggio 2019, consid. 2.1.

³ DTF 133 III 311 consid. 4.2.2. p. 321; sentenza TF 2C_874/2010 del 12.10.2011 consid. 5.3., in RDAF 2011 II 550, StE 2012 B 73.11 n. 1; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, volume III, 4a ed., Berna 2012, n. 2403.

⁴ Eccezionalmente può costituirsi *ex lege* (acquisizione da parte di un terzo in buona fede, prescrizione acquisitiva, sentenza, acquisto per occupazione, ecc.).

⁵ Come più volte sottolineato dalla Camera di diritto tributario, fondandosi sulla giurisprudenza del Tribunale federale, la versione italiana menziona la nozione di «usufrutto» mentre il testo tedesco utilizza la nozione di *Nutzungsrecht für*

- Il **diritto di abitazione** (*das Wohnrecht, le droit d'habitation*) è anch'esso un diritto reale limitato, più precisamente una servitù personale che conferisce al suo beneficiario il diritto di alloggiare in un'abitazione o di occuparne una parte (art. 776 cpv. 1 CC) e di provvedere alla sua gestione⁶. Come l'usufruttuario, l'avente diritto di abitazione non ha la possibilità di alienare il bene, ma ha soltanto la facoltà di rinunciarvi. Inoltre, anche il diritto di abitazione è un diritto incedibile e intrasmissibile per successione (art. 776 cpv. 2 CC). Si distingue dall'usufrutto in quanto procura al suo beneficiario soltanto il godimento limitato dell'immobile gravato, e meglio il diritto di utilizzare l'immobile per abitarlo, utilizzo che – anche qui, contrariamente al diritto di usufrutto - non può essere ceduto ad un terzo trattandosi di un diritto eminentemente personale⁷. Resta cionondimeno molto simile all'usufrutto, motivo per cui soggiace alle disposizioni dell'usufrutto nella misura in cui la legge non dispone diversamente (art. 776 cpv. 3 CC).

La costituzione del diritto di abitazione avviene per atto pubblico e con iscrizione nel Registro fondiario⁸.

Nel caso in cui i presupposti formali per la costituzione di un diritto d'abitazione non sono rispettati, tale diritto riveste una natura puramente obbligatoria, configurando un semplice "rapporto d'uso fattivo" che deve essere qualificato nei rapporti obbligatori regolarmente esistenti, come ad esempio il comodato d'uso (art. 305 e segg. CO) o la locazione (art. 253 e segg. CO), in quest'ultimo caso anche se il contratto è annotato nel Registro fondiario ed è concordato per una lunga durata.

I seguenti principi sull'imposizione del diritto d'abitazione sono pertanto applicabili unicamente se il diritto è iscritto nel Registro fondiario in modo legalmente valido.

3. Imposizione

In merito all'imposta sul reddito, secondo gli artt. 21 cpv. 1 lett. a LIFD e 20 cpv. 1 lett. a LT, sono imponibili i proventi dall'usufrutto o da ogni altro godimento. A tale proposito si devono distinguere due casi:

- se il proprietario cede il diritto di usufrutto all'usufruttuario, dietro versamento di un'indennità periodica, quest'ultima è imponibile quale reddito da sostanza immobiliare. Benché non espressamente statuito dal tenore degli artt. 21 cpv. 1 lett. a LIFD e 20 cpv. 1 lett. a LT, il diritto d'abitazione rientra nella nozione di "altro godimento" previsto nella citata norma, di modo che anche il provento derivante da tale diritto reale limitato è imponibile quale reddito da sostanza immobiliare in capo al nudo proprietario;
- se l'usufruttuario cede a sua volta l'uso dell'immobile a titolo oneroso a una terza persona, il provento così realizzato è imponibile quale reddito da sostanza immobiliare. La sua imposizione dipende dall'applicazione per analogia all'usufruttuario delle disposizioni fiscali applicabili al proprietario dell'immobile.

Eigengebrauch e non di *Nutzniessung* e il testo francese utilizza il termine *droit de jouissance* e non *usufruit* (TF 2A.232/2001 del 31 gennaio 2002, in: RF 2002 pag. 322 = StE 2002 b 25.3 n. 28).

⁶ PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droits réels*, volume III, 4a ed., Berna 2012, n. 2496, pag. 103; n. 2506 pag. 107.

⁷ PAUL-HENRI STEINAUER, *op. cit.*, n. 2496, pag. 103.

⁸ Eccezionalmente può costituirsi *ex lege* (prescrizione acquisitiva, sentenza, legato, ecc.).

Altresì, secondo gli artt. 21 cpv. 1 lett. b LIFD e 20 cpv. 1 lett. b LT è imponibile il valore locativo di immobili o di parti di essi che l'usufruttuario ha a disposizione per uso proprio in forza di un diritto reale ottenuto a titolo gratuito. Benché non espressamente previsto dalla norma, il valore locativo va imposto anche al titolare di un diritto di abitazione iscritto nel Registro fondiario quale servitù. Conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale, tale disposizione si applica inoltre nel caso in cui il diritto di godimento ottenuto a titolo gratuito non sia di natura reale, bensì di natura puramente obbligatoria. Il diritto federale ha infatti adottato una nozione economica di usufrutto, che si estende cioè ad ogni godimento e non si limita al ristretto senso civilistico del termine, come parrebbe invece suggerire la lettera degli artt. 21 cpv. 1 lett. b LIFD e 20 cpv. 1 lett. b LT, che è frutto di una infelice traduzione restrittiva del testo francese e di quello tedesco, che usano la nozione di "*Nutzungsrecht für Eigengebrauch*" e non di "*Nutzniessung*", di "*droit de jouissance*" e non di "*usufruit*"⁹.

In merito all'imposta cantonale sulla sostanza, la stessa va integralmente computata nella partita fiscale dell'usufruttuario (art. 40 cpv. 2 LT), conformemente alle regole del diritto civile (art. 765 cpv. 1 e 2 CC). Lo stesso regime previsto per gli usufruttuari si estende anche ai beneficiari di un diritto di abitazione. Essendo il diritto di abitazione dal profilo fiscale assimilabile all'usufrutto, la sostanza va di principio computata integralmente nella partita fiscale del beneficiario del diritto reale limitato, in particolare nei casi di diritto di abitazione esclusivo.

4. Usufrutto

4.1. Costituzione

4.1.1. Con versamento di un compenso periodico

Il proprietario dell'immobile che riceve un compenso periodico per la concessione dell'usufrutto è imposto su tale reddito a titolo di reddito da sostanza immobiliare secondo gli artt. 21 cpv. 1 lett. a LIFD e 20 cpv. 1 lett. a LT.

In caso di pagamento di un compenso periodico, la posizione dell'usufruttuario non differisce da quella del conduttore che versa una pigione mensile al proprietario dell'immobile. Trattandosi di un rapporto a titolo oneroso, così come l'inquilino, l'usufruttuario non sarà imposto per il valore locativo nella misura in cui dispone *per uso proprio* dell'immobile¹⁰. Non entra pertanto in linea di conto la deduzione delle prestazioni periodiche versate dall'usufruttuario in favore del proprietario del fondo.

I proventi dell'usufrutto, così come i proventi della locazione, costituiscono un reddito da sostanza immobiliare imponibile. Infatti, secondo l'art. 757 CC i canoni di locazione appartengono all'usufruttuario; quest'ultimo sarà imposto sul reddito immobiliare percepito in virtù della cessione dell'esercizio del diritto di usufrutto ad una terza persona, tramite la conclusione di un contratto di locazione, quand'anche ciò non sia previsto espressamente e direttamente dagli artt. 21 cpv. 1 lett. a

⁹ Sentenza CDT 80.2019.90 del 7 maggio 2019 consid. 4.

¹⁰ Sul tema, cfr. BERNARD ZWAHLEN/ALBERTO LISSI, *in*: Zweifel/Beusch (a cura di), Kommentar DBG, 3^a ed. Basilea, n. 21 ad art. 21 LIFD, pag. 546)

LIFD e 20 cpv. 1 lett. a LT, né da altra disposizione¹¹. La sua imposizione discende dall'applicazione, per analogia, delle disposizioni fiscali applicabile al proprietario dell'immobile, che è resa possibile in particolar modo dall'art. 765 CC, secondo cui le spese di manutenzione ordinaria e di amministrazione della cosa, gli interessi dei debiti che la gravano, le imposte e le tasse, sono sopportate dall'usufruttuario, per la durata del suo usufrutto. Da ciò ne discende come, nel caso in cui l'usufruttuario percepisce dei proventi della locazione, l'impostazione schematica del trattamento fiscale dell'usufrutto (*Praktikabilitätsmodell*) permette all'usufruttuario di dedurre le prestazioni periodiche versate al proprietario del fondo, quale costo necessario per il conseguimento del reddito immobiliare¹².

4.1.2. Con versamento di un compenso unico

La concessione dell'usufrutto con versamento di un compenso unico (indennità *una tantum*) viene considerata come uno scambio di attivi fiscalmente neutro, mediante il quale il proprietario cede il valore dell'usufrutto e riceve in cambio una somma di denaro di valore corrispondente. Si tratta in sostanza di una semplice riorganizzazione patrimoniale che non dà luogo ad alcun accrescimento netto del patrimonio del nudo proprietario¹³, nella misura in cui, in condizioni normali, l'usufruttuario non pagherà un importo superiore al valore capitalizzato dell'usufrutto e, se lo facesse, o intende fare una liberalità al proprietario del fondo oppure vi è una distribuzione dissimulata di utili tra la società e una persona vicina¹⁴. Per completezza, si osserva che l'indennità *una tantum* non rappresenta nemmeno un utile in capitale assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari (art. 124 segg. LT). Difetta infatti la realizzazione di sostanza privata, dal momento che la durata dell'usufrutto è sempre limitata nel tempo, dato il suo indissolubile legame con la persona dell'usufruttuario¹⁵.

Considerato come l'indennità *una tantum* non è imponibile per il nudo proprietario, la stessa non è deducibile per l'usufruttuario. Quest'ultimo verrà imposto per il valore locativo o i proventi della locazione.

Per contro, per immobili della sostanza commerciale l'indennità *una tantum* rappresenta di principio un ricavo imponibile, che la società di persone - in qualità di nuda proprietaria - può delimitare attraverso la posizione dei ratei e risconti passivi e sciogliere negli anni successivi in base alla durata dell'usufrutto. Per l'usufruttuario che sfrutta il diritto reale limitato per scopi commerciali o per la società di persone che gode di un diritto di usufrutto, l'indennità *una tantum* pagata al nudo proprietario rappresenta invece una spesa aziendale giustificata, fiscalmente deducibile, che può essere dilazionata, tramite la voce dei ratei e risconti attivi, in base alla durata dell'usufrutto.

¹¹ CDT 80.2019.90 del 7 maggio 2019 consid. 4.2.; cfr. anche Nicolas Merlino, in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], *Impôt fédéral direct*, Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, 2a ediz., Basilea 2017, n. 57 ad art. 21 LIFD, p. 511; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, *Handkommentar zum DBG*, 3a ediz., Zurigo 2016, n. 58 ad art. 21 LIFD, p. 435)

¹² Cfr., per es., *Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Behandlung von Nutznießungen, Wohnrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkten persönlichen Rechten del Cantone Zurigo*, edizione 6 settembre 2017, p. 3.

¹³ *Reinvermögenszugangstheorie*: vedi per es., DTF 125 II 113 = ASA 67 p. 644 = RDAF 1999 II 385 consid. 4a.

¹⁴ ANDREA PEDROLI, *Novità giurisprudenziali nel campo del diritto tributario*, in: *RtiD II-2019* p. 568; sul tema v. anche PETER LOCHER, *Kommentar zum DBG*, vol. I, Basilea 2001, n. 28 ad art. 21 LIFD, p. 532; MERLINO, *op. cit.*, n. 66 ad art. 21 LIFD, p. 514.

¹⁵ Cfr., sul tema, ROCCO FILIPPINI/NORKELI BERTINI, *L'imposizione dell'usufrutto nell'ambito delle imposte ordinarie e dell'imposta di donazione*, in: *RtiD II-2020* p. 801.

4.1.3. Senza versamento di alcun compenso: donazione

Cfr. infra pt. 6, capitolo "Donazione".

4.1.4. Trasferimento immobiliare con riserva di usufrutto o diritto di abitazione

Nel caso della cosiddetta riserva del godimento del bene ceduto, ovvero quando il proprietario rinuncia alla (nuda) proprietà conservando tuttavia il godimento del bene alienato, quest'ultimo viene trasferito, dal punto di vista del diritto reale, già gravato dall'onere reale (*deductio servitutis*), vale a dire con la minusvalenza corrispondente. L'alienante viene imposto sull'utile immobiliare conseguito con il trasferimento di proprietà dell'immobile (art. 124 segg. LT). Nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari, conformemente al *principio di congruenza*, dal prezzo effettivamente pagato per la concessione della nuda proprietà va pertanto dedotto il valore di acquisto diminuito dal valore capitalizzato della servitù (metodo netto).

Se la nuda proprietà viene ceduta a titolo gratuito, l'operazione rientra nella casistica relativa alla donazione di cui al pt. n. 6.

4.2. Esercizio

4.2.1. Sostanza

Per la sola imposta cantonale, la sostanza gravata da usufrutto è computata all'usufruttuario (artt. 13 cpv. 2 LAID e 40 cpv. 2 LT). La *ratio* che sottintende la normativa discende dal diritto civile (art. 765 cpv. 1 e 2 CC) secondo cui l'onere fiscale deve essere ribaltato sull'usufruttuario¹⁶, questa è la logica conseguenza della scelta del legislatore di trattare l'usufruttuario come fosse il proprietario dell'immobile.

4.2.2. Reddito della sostanza gravata da usufrutto

L'imposta sul reddito è a carico dell'usufruttuario. Secondo costante giurisprudenza, nel caso in cui l'usufruttuario occupi lui stesso l'immobile (*uso proprio*) a titolo gratuito, anziché darlo in locazione ad un terzo, egli è imposto sulla totalità del valore locativo sulla base degli artt. 21 cpv. 1 lit. b LIFD e 20 cpv. 1 lit. b LT, come se fosse il proprietario. Lo stesso vale se il diritto di usufrutto è stato concesso dietro versamento di un compenso unico. In questo caso, in applicazione del principio di praticabilità (*Praktikabilitätsmodell*), si ammette che, nonostante il versamento di un'indennità in capitale da parte dell'usufruttuario nei confronti del nudo proprietario, l'usufrutto è comunque acquisito a titolo gratuito. In tal caso l'usufruttuario è imposto sul valore locativo¹⁷. Al contrario, laddove l'usufrutto viene concesso con versamento di un compenso periodico (usufrutto a titolo oneroso), il valore locativo non è imponibile in capo all'usufruttuario (vedi *supra* pt. 4.1.1, cap. Costituzione, con versamento di un compenso periodico).

¹⁶ cfr. CDT 80.2017.255 del 29 ottobre 2018, *in*: RtiD I-2019 N 5t, consid. 2.2; TF 2C_874/210 del 12 ottobre 2011, consid. 5.3 e rif. citati). Quest'ultimo viene imposto sull'intero valore di stima dell'immobile anziché soltanto sul valore del suo diritto (valore di reddito capitalizzato).

¹⁷ CDT 80.2012.159 del 10 aprile 2015.

L'usufruttuario può inoltre ottenere un reddito immobiliare imponibile ai sensi degli artt. 21 cpv. 1 lit. a LIFD e 20 cpv. 1 lit. a LT nel caso in cui l'immobile sia ceduto ad un terzo mediante contratto di locazione. Si configura in questo modo una situazione analoga a quella di un semplice proprietario che affitta il proprio bene immobiliare. In tale caso, l'usufruttuario viene trattato esattamente come il proprietario ed è quindi imponibile sulla totalità del reddito immobiliare lordo che riceve da parte del conduttore, senza poter dedurre fiscalmente da tale reddito lordo il costo di acquisto dell'usufrutto che rappresenta il versamento dell'indennità in capitale (versamento *una tantum*) fatta al nudo proprietario¹⁸. Se per contro, il diritto di usufrutto è stato concesso con versamento di un compenso periodico (usufrutto a titolo oneroso), tale prestazione può essere dedotta dal reddito lordo.

Si precisa, che nel caso di un contratto di locazione, il momento della realizzazione del reddito corrisponde all'acquisizione da parte del locatore di una pretesa certa (*principio di competenza*). Questa coincide generalmente con la scadenza del diritto alla prestazione che dipende dai termini fissati nel contratto. In caso di contestazione riguardo alla pigione, il principio di cassa può trovare applicazione, purché la pretesa del locatario non sia temeraria o sprovvista di probabilità di successo. Una incertezza particolare sull'esecuzione implica in effetti che il reddito sia considerato come acquisito unicamente al momento del reale incasso della prestazione (in contanti, tramite accredito o compensazione). L'incertezza particolare può anche originare dal rischio di insolvibilità del conduttore che non sarebbe più in grado di pagare la pigione (cfr. CDT n. 80.2019.318 del 29 maggio 2020 consid. 1.4).

Il nudo proprietario non può dedurre il diritto di godimento a titolo di onere durevole in quanto è l'usufruttuario, come visto, e non il nudo proprietario a dover dichiarare il valore locativo o i proventi della locazione¹⁹.

4.2.3. Spese di manutenzione (ordinarie e straordinarie), premi assicurativi, spese di gestione, imposta immobiliare comunale e amministrative da parte di terzi

Secondo costante giurisprudenza, in caso di imposizione del valore locativo vengono ammesse in deduzione unicamente le spese che, in caso di locazione, rimarrebbero a carico del proprietario e non potrebbero venire accollate all'inquilino, vale a dire quelle spese di manutenzione in senso tecnico e di assicurazione, non invece le spese di gestione e di amministrazione²⁰. In caso di valore locativo queste spese non rappresentano delle spese fiscalmente deducibili nel senso degli artt. 32 cpv. 2 LIFD e 31 cpv. 2 LT, ma piuttosto un tipico costo per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia, che secondo gli artt. 34 lett. a LIFD e 33 lett. a LT non può essere dedotto dal valore locativo. Ma, anche nel caso in cui l'immobile è ceduto in locazione, le spese di gestione non dovrebbero figurare fra le spese chieste in deduzione. Infatti, di regola non sono comprese nella pigione ma vengono pagate separatamente dagli inquilini. In caso contrario sarà necessario chiedere al contribuente la presentazione del conteggio delle spese accessorie accollate agli inquilini al fine di verificare quali costi siano stati recuperati e quali siano rimasti a carico del proprietario. In linea di principio non sono quindi deducibili le spese di gestione e le spese di amministrazione²¹. L'imposta

¹⁸ *Ibidem*.

¹⁹ Sentenza del TF n. 2C_542/2010 del 24 novembre 2010.

²⁰ CDT n. 80.2000.64 del 2 ottobre 2000, consid. 5.6.1; CDT 80.2015.40, consid. 4.3.

²¹ CDT 80.2020.33 del 23 maggio 2020, consid. 2.4.3, 2.4.4.

immobiliare comunale – anche in caso di imposizione del valore locativo – è invece un costo fiscalmente deducibile, nella misura in cui si tratta di un onere che nell'ambito di un contratto di locazione non potrebbe essere posto a carico dell'inquilino²².

Per ulteriori approfondimenti sulle spese di manutenzione si rimanda alla Circolare n. 7/2020 "Deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata".

In ambito civile le spese di manutenzione ordinaria e di amministrazione della cosa, gli interessi dei debiti che la gravano, le imposte e le tasse, sono sopportate dall'usufruttuario (art. 765 cpv. 1 CC). Le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del nudo proprietario (artt. 765 cpv. 3 CC e 764 cpv. 1 CC *a contrario*). Considerata tuttavia la natura dispositiva della normativa in materia di ripartizione degli oneri di cui agli artt. 745 segg. CC, l'usufruttuario e il nudo proprietario possono concordare una suddivisione dei costi che si discosta da quella prevista nel Codice civile²³. Laddove è stato stipulato un tale accordo - anche successivamente all'atto di costituzione dell'usufrutto - la deduzione deve essere accordata, nei limiti degli artt. 32 cpv. 2 e 2^{bis} e 31 cpv. 2 e 2^{bis} LT, a chi viene attribuito l'onere, a condizione che abbia effettivamente sostenuto la spesa e prodotto i giustificativi di pagamento. Restano riservati i casi di elusione fiscale. La deduzione può essere accordata all'usufruttuario se quest'ultimo ha pagato le spese di manutenzione senza ricorrere ad un aumento del debito ipotecario posteriore alla costituzione del diritto di usufrutto.

La deduzione forfetaria e quella delle spese effettive non possono in ogni caso coesistere. L'usufruttuario non potrà pertanto far valere la deduzione delle spese forfetarie se il nudo proprietario rivendica la detrazione di spese effettive. In tal caso l'usufruttuario potrà unicamente richiedere la deduzione delle spese effettive a sua volta sostenute.

Si rammenta che l'usufruttuario può far valere le deduzioni nella misura in cui dichiara un reddito (valore locativo o proventi della locazione), ben inteso che le spese di cui chiede la deduzione devono essere poste a suo carico. **Interessi passivi**

Per quanto concerne gli interessi passivi inerenti debiti ipotecari, questi sono deducibili nella partita fiscale dell'usufruttuario se già esistenti al momento della costituzione dell'usufrutto e se posti a carico dell'usufruttuario, come è di regola (art. 765 cpv. 1 CC). Vanno invece posti a carico del nudo proprietario gli interessi passivi inerenti debiti ipotecari accesi successivamente alla costituzione dell'usufrutto.

Rimangono riservati diversi accordi delle parti. In questi casi la deduzione va accordata a colui che comprova di aver sostenuto il costo. Si rammenta che l'usufruttuario può far valere la deduzione nella misura in cui dichiara un reddito (valore locativo o proventi della locazione).

4.2.5. Indennizzo in caso di non esercizio del diritto di usufrutto

²² ISABELLE BIERI, in: Bohnet/Carron/Montini (a cura di), Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2a ediz., Basilea 2017, n. 7 ad art. 256b CO, p. 136.

²³ DTF 116 II 281, consid. 3c = JdT 1993 I 336, consid. 3c.

L'indennizzo in caso di non esercizio di un diritto, come il diritto di usufrutto, costituisce un reddito imponibile in capo all'usufruttuario (artt. 23 lett. d LIFD e 22 lett. d LT).

4.2.6. Caso particolare: ex coniugi

Nel caso in cui l'uso dell'immobile viene concesso all'ex coniuge tramite l'iscrizione nel Registro fondiario di un diritto di usufrutto (art. 745 CC) o di un diritto di abitazione (art. 776 CC) quale servitù personale, il beneficiario ha un diritto di godimento di natura reale ed è conseguentemente assoggettato all'imposta sul reddito per il valore locativo dell'immobile. Se i coniugi disciplinano l'assunzione delle spese di manutenzione e degli interessi passivi in modo diverso da quanto previsto dagli obblighi legali o contrattuali, si tratta di contributi di mantenimento, rispettivamente, deducibili e imponibili secondo il principio di corrispondenza o congruenza.

Diverso il caso quando l'uso dell'immobile viene concesso all'ex coniuge in base a un semplice contratto di natura obbligatoria. In questi casi la giurisprudenza ha stabilito che si ha una prestazione imponibile di alimenti in natura anziché in denaro (artt. 22 lett. f LT e 23 lett. f LIFD), con la conseguenza che il beneficiario dovrà dichiarare il valore locativo dell'abitazione quale prestazione alimentare ricevuta dall'ex coniuge, mentre quest'ultimo potrà dedurre lo stesso importo dal suo reddito a titolo di alimenti versati e parallelamente dovrà dichiarare il valore locativo dell'immobile di cui è proprietario. Se il proprietario, con la convenzione di divorzio (o di separazione), si assume il pagamento di interessi ipotecari o di spese immobiliari, ciò rappresenta un ulteriore contributo di mantenimento, che deve sottostare allo stesso trattamento. Se invece è il coniuge che utilizza l'immobile ad assumersi questi costi, che competerebbero al proprietario, ciò riduce il valore dei contributi di mantenimento sui quali deve pagare le imposte²⁴.

4.3. Estinzione/cessione

4.3.1. Con versamento di un compenso periodico

La posizione dell'usufruttuario, che rinuncia al suo diritto, è paragonabile a quella del beneficiario di una rendita vitalizia che riceve dal debitore, *in casu* il proprietario del fondo, una prestazione fissa, a intervalli regolari, sino al momento della sua morte. Di fatto è come se il proprietario del fondo, con ogni singolo pagamento, estinguesse progressivamente il suo debito della rendita (*Rentenstammschuld*) nei confronti dell'ex usufruttuario.

L'usufruttuario che rinuncia al godimento dell'immobile in cambio del versamento di un compenso periodico è imponibile in base agli artt. 22 cpv. 3 LIFD e 21 cpv. 3 LT, secondo cui le rendite vitalizie ed i proventi da vitalizi sono imponibili in ragione di una quota del 40%. Questa limitazione tiene conto della circostanza che una rendita vitalizia, per sua natura, è costituita in parte dagli interessi maturati sul capitale da cui proviene ed in parte dal rimborso del capitale stesso. L'imposizione solo parziale delle rendite percepite costituisce pertanto una soluzione schematica, che mira ad assoggettare all'imposta unicamente la componente di reddito ed escludere quella di rimborso del capitale, nella fattispecie il valore dell'usufrutto.

²⁴ CDT 80.2021.41/42 del 13 aprile 2022.

Il regime legislativo di cui sopra si applica in maniera speculare anche al debitore della rendita. Il proprietario del fondo potrà pertanto dedurre il compenso periodico versato all'usufruttuario nella misura del 40%, sulla base degli artt. 33 cpv. 1 lett. b LIFD e 32 cpv. 1 lett. b LT.

Nel caso in cui il versamento di un compenso periodico a beneficio dell'ex usufruttuario sia stabilito per una durata determinata, configurandosi così come una rendita temporanea, la parte relativa agli interessi è imponibile in capo all'ex usufruttuario (artt. 20 cpv. 1 lett. a LIFD e 19 cpv. 1 lett. a LT), rispettivamente deducibile per il debitore della prestazione (artt. 33 cpv. 1 lett. a LIFD e 32 cpv. 1 lett. a LT), ovvero il proprietario dell'immobile.

4.3.2. Con versamento di un compenso unico

Così come il compenso unico versato al proprietario per la costituzione dell'usufrutto con versamento di un compenso unico (indennità *una tantum*) non costituisce reddito imponibile, nemmeno il compenso unico pagato all'usufruttuario per la rinuncia al suo diritto è imponibile. L'ex usufruttuario non consegue un reddito immobiliare, poiché la rinuncia al suo diritto non dà luogo ad alcun accrescimento netto del suo patrimonio. Di conseguenza, per il debitore della prestazione, proprietario dell'immobile, l'indennità unica versata non è deducibile.

Difatti, l'estinzione dell'usufrutto con versamento di un compenso unico viene trattata come un'operazione a titolo gratuito. L'usufruttuario non consegue nemmeno un utile in capitale assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari (art. 124 segg. LT), considerato come non vi è alcuna realizzazione di sostanza al momento della costituzione dell'usufrutto, di riflesso neppure può sussistere al momento della sua rinuncia. Si parte dal presupposto che l'indennità versata corrisponde al valore capitalizzato residuo dell'usufrutto, calcolato in base alla speranza di vita dell'usufruttuario. L'usufruttuario cede il valore dell'usufrutto e riceve in contropartita una somma di denaro di valore corrispondente, in tal modo si configura uno scambio di attivi fiscalmente neutro²⁵. In caso di manifesta sproporzione rispetto al suo valore capitalizzato, l'autorità si riserva la facoltà di riesaminare il trattamento fiscale dell'indennità versata all'usufruttuario.

Nella sostanza commerciale l'indennità *una tantum* che la società di persone (o il contribuente con sostanza commerciale), in qualità di nuda proprietaria, versa all'usufruttuario al fine di ottenere l'estinzione anticipata dell'usufrutto rappresenta un costo giustificato dall'uso commerciale deducibile integralmente - quale costo straordinario - nel periodo fiscale del pagamento, sempre che al passivo di bilancio non vi sia alcuna posizione dei ratei e risconti passivi relativa all'indennità iniziale percepita dal nudo proprietario, il cui scioglimento è dilazionato negli anni in base alla durata dell'usufrutto (v. cifra 4.1.2. *in fine*). In quest'ultimo caso, è deducibile fiscalmente nel periodo fiscale del pagamento - come costo straordinario - unicamente la quota dell'importo pagato che eccede l'ammontare della posizione dei ratei e risconti passivi. Viceversa, per la società (o il contribuente con sostanza commerciale) che incassa l'indennità a seguito della rinuncia all'usufrutto, tale indennità rappresenta un ricavo straordinario fiscalmente imponibile. Un'eventuale posizione dei ratei e risconti attivi, costituita al momento del pagamento al nudo proprietario dell'indennità *una tantum*, può essere considerata in diminuzione del ricavo straordinario.

²⁵ Cfr. TF 2C_83/2017 del 21 giugno 2017 in: DTF 143 II 402 = ASA 86 pag. 53 = RDAF 2017 II 609; TF 2C_622/2011 del 29 febbraio 2012, consid. 8.2.

4.3.3. Senza versamento di alcun compenso (cfr. infra pt. 6)

La rinuncia gratuita dell'usufrutto, rappresenta una donazione effettuata a beneficio del proprietario dell'immobile ed è pertanto assoggetta all'imposta di donazione (artt. 142 lett. f LT e art. 151 cpv. 1 LT).

Conformemente all'art. 144 cpv. 1 LT, l'imposta viene calcolata su una percentuale del valore di stima ufficiale del bene gravato, che dipende dall'età dell'usufruttuario: un mezzo del valore di stima (se l'usufruttuario ha meno di 50 anni), un quarto (se ha più di 50 anni e meno di 69 anni) e un ottavo (se ha più di 69 anni). Nessuna imposizione è dovuta se il nudo proprietario è già stato imposto sul valore totale del bene al momento della precedente donazione (art. 161 cpv. 2 LT).

4.3.4. Cessione e alienazione dell'usufrutto

La cessione e l'alienazione del diritto di usufrutto non è possibile, in quanto l'usufrutto è una servitù personale, quindi non è cedibile o trasmissibile per successione. Soltanto il trasferimento dell'esercizio dell'usufrutto è possibile, riservato il caso in cui il diritto di usufrutto abbia un carattere strettamente personale (art. 758 cpv. 1 CC).

4.3.5. Cessione dell'esercizio del diritto gravato da usufrutto (locazione)

Cfr. *supra* pt. 4.1 (costituzione) e 4.2 (esercizio).

4.3.6. Trasferimento immobiliare dopo estinzione dell'usufrutto

Sull'utile conseguito con il trasferimento immobiliare è dovuta l'imposta sugli utili immobiliari (art. 124 e segg. LT). Se l'immobile era stato acquistato già gravato da un usufrutto, nella misura in cui il proprietario riscatta dapprima il diritto di usufrutto dietro versamento di un'indennità (pagamento di un indennizzo all'usufruttuario per la cancellazione dell'usufrutto) e vende successivamente l'immobile, nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari, conformemente al *principio di congruenza*, dal prezzo di vendita (valore di alienazione), non solo deve essere dedotto il prezzo di acquisto a titolo di costo d'investimento, ma anche l'indennità unica pagata dal nudo proprietario per ottenere l'estinzione dell'usufrutto a titolo di costo di investimento.

Se l'immobile viene invece gravato da un usufrutto successivamente all'acquisto, quindi nel corso del periodo di proprietà, quand'anche il proprietario riscatti dapprima il diritto di usufrutto dietro versamento di un'indennità e venda successivamente l'immobile, tale l'indennità unica non sarà dedotta a titolo di costo d'investimento.

5. Diritto di abitazione

5.1. Costituzione, esercizio, estinzione/cessione

Per quanto riguarda il trattamento fiscale della concessione, dell'esercizio e la cessazione del diritto di abitazione, in linea di principio si fa riferimento al trattamento dell'usufrutto, in particolare si applica il principio di praticabilità (*Praktikabilitätsmodell*). In sostanza, fatta eccezione per gli interessi passivi (cfr. pt. 5.1.4), il diritto di abitazione viene trattato come l'usufrutto.

5.1.1. Sostanza

Per la sola imposta cantonale, la sostanza è computata nella partita fiscale dell'avente diritto di abitazione (p.a. artt. 13 cpv. 2 LAID e 40 cpv. 2 LT). Se il diritto di abitazione grava soltanto una parte dell'edificio, l'imposta sulla sostanza è a carico del nudo proprietario dell'immobile.

5.1.2. Reddito della sostanza gravata dal diritto di abitazione

L'imposta sul reddito (soltanto valore locativo) è posta a carico dell'avente diritto di abitazione, anche quando il diritto reale grava soltanto una parte dell'edificio (appartamento all'interno di una casa plurifamiliare). L'imposta rimane invece a carico del nudo proprietario, se il diritto di abitazione grava soltanto una parte dell'unità abitativa. Ciò è il caso se vi è coabitazione oppure se non sussiste una chiara suddivisione delle unità abitative.

5.1.3. Spese di manutenzione (ordinarie e straordinarie), premi assicurativi, spese di gestione, imposta immobiliare comunale e amministrative da parte di terzi

Secondo il diritto civile le spese di manutenzione ordinarie sono a carico dell'avente diritto di abitazione (art. 778 cpv. 1 CC), mentre in caso di coabitazione (diritto di abitazione con il proprietario) le spese di manutenzione incombono al proprietario (art. 778 cpv. 2 CC); le spese di manutenzione straordinarie (art. 764 cpv. 1 CC *a contrario*), gli interessi ipotecari, imposte e tasse in relazione all'immobile, premi assicurativi sono a carico del nudo proprietario (art. 778 cpv. 1 CC *a contrario*). Anche nell'ambito del diritto di abitazione, la normativa in materia di ripartizione degli oneri di cui all'art. 778 cpv. 1 CC è di natura dispositiva. Il beneficiario del diritto di abitazione e il nudo proprietario possono quindi concordare una suddivisione dei costi che si discosta da quella prevista nel Codice civile²⁶. Laddove è stato stipulato un tale accordo - anche successivamente all'atto di costituzione del diritto di abitazione - la deduzione deve essere accordata, nei limiti degli artt. 32 cpv. 2 e 2^{bis} LIFD e 31 cpv. 2 e 2^{bis} LT, a chi viene attribuito l'onere, a condizione che abbia effettivamente sostenuto la spesa e prodotto i giustificativi di pagamento. Restano riservati i casi di elusione fiscale. La deduzione può essere accordata all'avente diritto di abitazione se quest'ultimo ha pagato le spese di manutenzione senza ricorrere ad un aumento del debito ipotecario posteriore alla costituzione del diritto di abitazione.

L'avente diritto di abitazione può far valere le deduzioni a condizione che dichiari un reddito (valore locativo) e le spese di cui chiede la detrazione siano effettivamente poste a suo carico.

²⁶ Commentaire romand du Code civil II, ad art. 778 N 5 pag. 1939.

Come nel caso dell'usufrutto, la deduzione forfetaria e quella delle spese effettive non possono in ogni caso coesistere. L'avente diritto di abitazione non potrà pertanto far valere la deduzione delle spese forfetarie se il nudo proprietario rivendica la detrazione di spese effettive. In tal caso l'avente diritto di abitazione potrà unicamente richiedere la deduzione delle spese effettive a sua volta sostenute.

Per maggiori approfondimenti sulle spese di manutenzione si rimanda al capitolo 4.2 e alla Circolare n. 7/2020 "Deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata".

5.1.4. Interessi passivi

In linea di principio il beneficiario del diritto di abitazione non deve pagare gli interessi sul debito ipotecario. La deduzione dell'interesse sul debito è quindi riservata al debitore del credito, e meglio al proprietario dell'immobile. In pratica, tuttavia, è consentito all'avente diritto di abitazione detrarre gli interessi sul debito se ciò è concordato con il proprietario e se l'onere è concretamente posto a suo carico. Sono riservati i casi di elusione.

L'avente diritto di abitazione può far valere le deduzioni a condizione che reddito (valore locativo), imposta sulla sostanza e gli interessi sul debito siano effettivamente posti a suo carico.

5.1.5. Caso particolare: ex coniugi

Cfr. *supra* pt. 4.2.6.

5.1.6. Estinzione

Cfr. *supra* pt. 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3.

5.1.7. Cessione e alienazione del diritto di abitazione

Il diritto di abitazione e il suo esercizio sono strettamente personali e non possono quindi essere né ceduti né trasmessi per successione.

6. Donazione

Anche nell'ambito dell'imposta di donazione il diritto di abitazione è parificato al diritto di usufrutto²⁷. Pertanto, il trattamento fiscale delle casistiche riportate nella seguente tavola sinottica si applica anche in caso di un diritto di abitazione.

Si rammenta che nel Cantone Ticino sono esenti dall'imposta di successione e donazione il coniuge così come i discendenti e ascendenti in linea diretta, compresi gli adottivi (art. 154 cpv. 1 lett. f LT).

²⁷ VITTORIO PRIMI, Le imposte di successione e di donazione ticinesi, Agno 1995, pag. 100.

6.1. Donazione (concessione) usufrutto

In caso di concessione di un diritto di usufrutto a titolo gratuito, l'usufruttuario è soggetto al pagamento dell'imposta di donazione (art. 151 LT).

In virtù dell'art. 144 LT, l'imposta non viene calcolata sul valore capitalizzato del diritto d'usufrutto, ma su una certa percentuale del valore di stima ufficiale del bene gravato, che dipende dall'età dell'usufruttuario. Il valore della liberalità è quindi determinato in funzione dell'età dell'usufruttuario (art. 144 cpv. 1 LT): un mezzo del valore di stima (se l'usufruttuario ha meno di 50 anni), un quarto (se ha più di 50 anni e meno di 69 anni) e un ottavo (se ha più di 69 anni).

Se, per contro, l'usufrutto è temporaneo, l'imposta viene calcolata sulla base del valore capitalizzato del diritto (art. 144 cpv. 2 LT).

Sull'esercizio del diritto di esercizio si rimanda al cap. 4.2 e sull'estinzione invece al cap. 4.3

6.2. Donazione immobiliare con riserva di usufrutto

In questo caso, trattasi di una donazione immobiliare con riserva d'usufrutto in favore del donante. Il nudo proprietario è quindi soggetto al pagamento dell'imposta di donazione (art. 151 LT) ed è imposto sull'intero valore di stima dell'immobile. Si parte infatti dal presupposto che il diritto di usufrutto non costituisce un onere fiscalmente rilevante²⁸ (art. 161 cpv. 2 LT), di modo che il nudo proprietario (donatario o beneficiario della liberalità) deve essere imposto per l'intero valore di stima dell'immobile.

Sull'esercizio del diritto di usufrutto si rimanda al cap. 4.2.

Al momento dell'estinzione (rinuncia) a titolo gratuito dell'usufrutto, si osserva che nella misura in cui il nudo proprietario è già stato imposto per questo diritto (art. 144 cpv. 3 LT), non è più dovuta alcuna imposta di donazione.

6.3. Donazione di un fondo che è già gravato da un diritto di usufrutto in favore di una terza persona

Nel caso in cui l'immobile donato è già gravato da un usufrutto preesistente a favore di un terzo, non si giustifica imporre il nudo proprietario (donatario o beneficiario della liberalità) per l'intero valore di stima dell'immobile, in quanto il diritto di usufrutto preesistente a favore di un terzo costituisce un onere fiscalmente rilevante (artt. 160 cpv. 1 lett. c LT e 161 cpv. 1 lett. b LT). Si ricorda che il valore della liberalità è determinato in funzione dell'età dell'usufruttuario (art. 144 cpv. 1 LT): un mezzo del valore di stima (se l'usufruttuario ha meno di 50 anni), tre quarti (se ha più di 50 anni e meno di 69 anni) e sette ottavi (se ha più di 69 anni).

²⁸ VITTORIO PRIMI, Op. cit., Agno 1995, pag. 167 e 171.

7. Entrata in vigore

La circolare è immediatamente applicabile a tutti i casi ancora aperti.

Divisione delle contribuzioni
Il Direttore
Giordano Macchi

Allegato: Tavole sinottiche

Allegato Tavole sinottiche

USUFRUTTO

01

Costituzione		
Genere di prestazione	Trattamento fiscale	Osservazioni
4.1.1) con versamento di un compenso periodico	<p><u>beneficiario della prestazione (proprietario)</u>: reddito da sostanza immobiliare imponibile (art. 21 cpv. 1 lett. a LIFD; art. 20 cpv. 1 lett. a LT).</p> <p><u>usufruttuario</u>: prestazione deducibile (come costo per il conseguimento del reddito immobiliare) <u>solo</u> nella misura in cui percepisce un reddito imponibile (art. 32 cpv. 1 lett. b LT; art. 33 cpv. 1 lett. b LIFD).</p>	<p>L'usufruttuario (come l'inquilino) non viene imposto per il valore locativo. Nel caso di locazione a terzi da parte dell'usufruttuario, i proventi della locazione sono imponibili a titolo di reddito da sostanza immobiliare. Solo in quest'ultimo caso, potrà dedurre le prestazioni periodiche versate al nudo proprietario.</p>
4.1.2) con versamento di un compenso unico	<p><u>beneficiario della prestazione (proprietario)</u>: indennità <i>una tantum</i> non imponibile.</p> <p><u>usufruttuario</u>: indennità <i>una tantum</i> non deducibile.</p>	<p>La concessione dell'usufrutto con versamento di un'indennità <i>una tantum</i> si configura come uno scambio di attivi fiscalmente neutro, in quanto il proprietario cede il valore dell'usufrutto e riceve una somma di denaro corrispondente. In tal modo, non si realizza alcun accrescimento del patrimonio del proprietario.</p> <p>L'indennità <i>una tantum</i> non rappresenta nemmeno un utile in capitale assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari (art. 124 segg. LT). Difetta la realizzazione di sostanza, dal momento che la durata dell'usufrutto è sempre limitata nel tempo.</p> <p>La costituzione di un usufrutto con versamento di un compenso <i>una tantum</i> viene trattata come un'operazione a titolo gratuito. L'usufruttuario verrà imposto per il valore locativo o sui proventi della locazione.</p>
4.1.3) senza versamento di alcun compenso: donazione	Cfr. infra pt. 6	Cfr. infra pt. 6
4.1.4) Trasferimento immobiliare con riserva di usufrutto o diritto di abitazione (pt. 4.1.3)	Proprietario (alienante): imposto sull'utile immobiliare conseguito (art. 124 segg. LT).	

02

Esercizio		
Genere di prestazione	Trattamento fiscale	Osservazioni
4.2.1) sostanza	<u>usufruttuario</u> : la sostanza gravata da usufrutto, per la sola imposta cantonale, è computata all'usufruttuario (art. 13 cpv. 2 LAID, art. 40 cpv. 2 LT).	Cfr. pt.3
4.2.2) reddito della sostanza gravata da usufrutto	<u>usufruttuario</u> : l'imposta sul reddito è a carico dell'usufruttuario, sia in caso di uso proprio a titolo gratuito (valore locativo: art. 21 cpv. 1 lett. b LIFD e 20 cpv. 1 lett. b LT) sia in caso di cessione dell'uso a titolo oneroso ad un terzo (imposizione delle pigioni maturate: art. 21 cpv. 1 lett. a LIFD, art. 20 cpv. 1 lett. a LT). <u>nudo proprietario</u> : cfr. punto 1.1 (beneficiario).	Cfr. pt. 3 Il nudo proprietario non può dedurre il diritto di godimento a titolo di onere durevole in quanto è l'usufruttuario e non il nudo proprietario a dover dichiarare il valore locativo o i proventi della locazione (Sentenza del TF n. 2C_542/2010 del 24.11.2010).
4.2.3) spese di manutenzione (ordinarie e straordinarie), premi assicurativi, spese di gestione, imposta immobiliare comunale e amministrative da parte di terzi	<u>Usufruttuario o nudo proprietario</u> : deduzione accordata a colui che comprova di aver effettivamente sostenuto il costo, nei limiti delle disposizioni fiscali (art. 32 cpv. 2 e 2 ^{bis} LIFD e 31 cpv. 2 e 2 ^{bis} LT) e riservati i casi di elusione fiscale.	L'usufruttuario può far valere le deduzioni nella misura in cui dichiara un reddito (valore locativo o proventi della locazione) e le spese di cui chiede la detrazione sono poste a suo carico.
4.2.4) interessi passivi	<u>Usufruttuario/debitore</u> : deduzione accordata, di regola, soltanto per interessi ipotecari esistenti al momento della costituzione dell'usufrutto (art. 33 cpv. 1 lett. a LIFD, art. 32 cpv. 1 lett. a LT). <u>Nudo proprietario/debitore</u> : deduzione accordata, di regola, per interessi dovuti a debiti ipotecari costituiti successivamente all'usufrutto.	Gli interessi dovuti a debiti ipotecari già esistenti al momento della costituzione dell'usufrutto sono, di regola, posti a carico dell'usufruttuario (art. 765 cpv. 1 CC) e sono da quest'ultimo deducibili. Gli interessi dovuti a debiti ipotecari costituiti successivamente all'usufrutto possono essere dedotti dall'usufruttuario soltanto in base all'accordo delle parti (riservati i casi di elusione fiscale). L'usufruttuario può far valere le deduzioni nella misura in cui dichiara un reddito (valore locativo o proventi della locazione) e gli interessi di cui chiede la detrazione sono effettivamente posti a suo carico.
4.2.5) indennizzo in caso di non esercizio del diritto di usufrutto	<u>Usufruttuario</u> : reddito imponibile (art. 23 lett. d LIFD; art. 22 lett. d LT).	

CIRCOLARE N. 1/2024
USUFRUTTO E DIRITTO DI ABITAZIONE NELL'AMBITO DELL'IMPOSTA ORDINARIA

01.05.2024

<p>4.2.6) caso particolare: ex coniugi</p>	<p><u>Se usufrutto iscritto nel Registro fondiario:</u> il reddito (valore locativo) e la sostanza sono computati all'usufruttuario.</p> <p><u>Se usufrutto non iscritto nel Registro fondiario:</u> il reddito (valore locativo) e la sostanza sono computati al nudo proprietario. Il beneficiario dovrà dichiarare il valore locativo quale contributo alimentare ricevuto dall'ex coniuge, proprietario dell'immobile. Quest'ultimo potrà dedurre lo stesso importo dal suo reddito a titolo di alimenti.</p>	<p>La deduzione delle spese di manutenzione (ordinarie e straordinarie), premi assicurativi, spese di gestione, imposta immobiliare comunale e amministrative da parte di terzi è accordata a colui che comprova di aver effettivamente sostenuto il costo, nei limiti delle disposizioni fiscali (art. 32 cpv. 2 e 2^{bis} LIFD e 31 cpv. 2 e 2^{bis} LT) e riservati i casi di elusione fiscali.</p> <p>Eventuali interessi ipotecari e spese immobiliari assunte dal proprietario dell'immobile costituiscono un ulteriore contributo di mantenimento. Se invece è il coniuge che utilizza l'immobile ad assumersi questi costi, che competerebbero al proprietario, ciò riduce il valore dei contributi di mantenimento sui quali deve pagare le imposte.</p>
---	---	---

03

Estinzione/cessione		
Genere di prestazione	Trattamento fiscale	Osservazioni
4.3.1) con versamento di un compenso periodico	<p><u>Rendita vitalizia</u></p> <p><u>Beneficiario</u> (ex usufruttuario): imponibile al 40% (art. 22 cpv. 3 LIFD; art. 21 cpv. 3 LT).</p> <p><u>Debitore della prestazione (proprietario):</u> deduzione nella misura del 40% (art. 33 cpv. 1 lett. b LIFD; art. 32 cpv. 1 lett. b LT).</p> <p><u>Rendita temporanea:</u></p> <p><u>Beneficiario:</u> la parte degli interessi è imponibile (art. 20 cpv. 1 lett. a LIFD; art. 19 cpv. 1 lett. a LT).</p> <p><u>Debitore della prestazione:</u> la parte degli interessi è deducibile.</p>	
4.3.2) con versamento di un compenso unico	<p><u>Beneficiario (ex usufruttuario):</u> indennità <i>una tantum</i> non imponibile.</p> <p><u>Debitore della prestazione (proprietario):</u> indennità <i>una tantum</i> non deducibile.</p>	L'indennità <i>una tantum</i> non rappresenta nemmeno un utile in capitale assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari (art. 124 segg. LT).
4.3.3) senza versamento di alcun compenso: donazione	<u>Nudo proprietario:</u> soggetto al pagamento dell'imposta di donazione (art. 142 lett. f LT; art. 151 cpv. 1 LT).	Rinuncia gratuita dell'usufrutto.
4.3.4) cessione e alienazione dell'usufrutto	Non possibile	L'usufrutto è una servitù personale, quindi non è cedibile né trasmissibile in quanto tale. Soltanto il trasferimento dell'esercizio dell'usufrutto è possibile.
4.3.5) cessione dell'esercizio del diritto gravato da usufrutto (locazione)	Cfr. <i>supra</i> pt. 4.1. e 4.2	
4.3.6) trasferimento immobiliare dopo estinzione dell'usufrutto	<u>Proprietario (alienante):</u> imposto sull'utile immobiliare conseguito.	

DIRITTO DI ABITAZIONE

04

Costituzione, esercizio, estinzione		
Genere di prestazione	Trattamento fiscale	Osservazioni
5.1.1) sostanza	<u>avente diritto di abitazione</u> : la sostanza gravata dal diritto di abitazione, per la sola imposta cantonale, è computata al beneficiario del diritto di abitazione (p.a. art. 13 cpv. 2 LAID, art. 40 cpv. 2 LT).	Se il diritto di abitazione grava soltanto una parte dell'edificio, l'imposta sulla sostanza rimane a carico del proprietario.
5.1.2) reddito della sostanza gravata da un diritto di abitazione	<u>avente diritto di abitazione</u> : imposta sul reddito (soltanto valore locativo) a carico dell'avente diritto di abitazione, anche quando il diritto reale grava soltanto una parte dell'edificio (appartamento all'interno di un'abitazione plurifamiliare).	Se il diritto di abitazione grava soltanto una parte dell'unità abitativa (coabitazione oppure in difetto di una chiara suddivisione delle unità abitative), l'imposta sul reddito è a carico del proprietario.
5.1.3) spese di manutenzione (ordinarie e straordinarie), premi assicurativi, spese di gestione (ivi compresa imposta immobiliare comunale) e amministrative da parte di terzi	<u>Proprietario o avente diritto di abitazione</u> : deduzione accordata a colui che comprova di aver effettivamente sostenuto il costo, nei limiti delle disposizioni fiscali (art. 32 cpv. 2 e 2 ^{bis} LIFD e 31 cpv. 2 e 2 ^{bis} LT) e riservati i casi di elusione fiscale.	L'avente diritto di abitazione può far valere le deduzioni nella misura in cui dichiara un reddito (valore locativo) e le spese di cui chiede la detrazione sono poste a suo carico.
5.1.4) interessi passivi	<u>Avente diritto di abitazione o nudo proprietario</u> : in linea di principio, la persona avente diritto non deve pagare gli interessi sul debito. La deduzione degli interessi è quindi riservata al debitore del credito (proprietario). Sono tuttavia riservati diversi accordi delle parti. L'avente diritto di abitazione può detrarre gli interessi sul debito se concordato con il proprietario e l'onere è posto effettivamente a suo carico. Sono riservati i casi di elusione.	L'avente diritto di abitazione può far valere le deduzioni nella misura in cui dichiara un reddito (valore locativo), paga l'imposta sulla sostanza e gli interessi di cui chiede la detrazione sono effettivamente posti a suo carico.
5.1.5) caso particolare: ex coniugi	Cfr. <i>supra</i> 4.2.6	Cfr. <i>supra</i> 4.2.6
5.1.6) estinzione	Cfr. <i>supra</i> 4.3.1., 4.3.2, 4.3.3.	Cfr. <i>supra</i> 4.3.1., 4.3.2, 4.3.3.
5.1.7) cessione e alienazione del diritto di abitazione	Non possibile.	Il diritto di abitazione e il suo esercizio sono strettamente personali e non sono quindi cedibili o trasmissibili per successione.

DONAZIONE

05

Genere di prestazione	Trattamento fiscale		
	Costituzione	Esercizio	Estinzione
6.1) Donazione (concessione) usufrutto	<p><u>Usufruttuario</u>: soggetto al pagamento dell'imposta di donazione (art. 151 cpv. 1 LT).</p> <p>Imposto sul valore di stima dell'immobile, in funzione dell'età dell'usufruttuario.</p>	Cfr. <i>supra</i> pt. 4.2	Cfr. <i>supra</i> pt. 4.3
6.2) Donazione immobiliare con riserva di usufrutto	<p><u>Nudo proprietario (donatario)</u>: soggetto al pagamento dell'imposta di donazione (art. 151 cpv. 1 LT).</p> <p>Imposto sull'intero valore di stima dell'immobile (art. 161 cpv. 2 LT).</p>	Cfr. <i>supra</i> pt. 4.2	<p><u>Nudo proprietario</u>: se rinuncia gratuita all'usufrutto, nessuna imposizione nella misura in cui il nudo proprietario è già stato imposto per questo diritto (art. 144 cpv. 3 LT).</p> <p>In caso di rinuncia a titolo oneroso, vedi pt. 4.3.</p>
6.3) Donazione di un fondo che è già gravato da un diritto di usufrutto in favore di una terza persona	<p><u>Nudo proprietario (donatario)</u>: soggetto al pagamento dell'imposta di donazione (art. 151 cpv. 1 LT).</p> <p>Imposto sul valore di stima dell'immobile, in funzione dell'età dell'usufruttuario.</p>	Cfr. <i>supra</i> pt. 4.2	Cfr. <i>supra</i> pt. 4.3