

La costituzione del diritto di usufrutto non “spezza” il nesso tra contribuente e immobile

di Laura Mazzola

OneDay Master

Strumenti per la gestione del patrimonio immobiliare

Scopri di più

La Corte di Cassazione, con l'[ordinanza n. 25863/2025](#), ha affermato che **la costituzione di un diritto di usufrutto su un immobile acquistato con i benefici “prima casa” non determina la decadenza dalle agevolazioni fiscali**, in quanto il trasferimento rilevante, ai sensi della [nota 2-bis, del comma 4, dell’art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986](#), deve riguardare la **titolarità del diritto di proprietà** e non un mero diritto reale di godimento.

Nel dettaglio la Suprema Corte è stata chiamata a pronunciarsi in ultima istanza in merito al caso di un contribuente che aveva acquistato, nell’anno 2011, un’abitazione usufruendo delle agevolazioni fiscali “prima casa” e, l’anno successivo (ossia nell’anno 2012), aveva **donato ai propri genitori l’usufrutto** sul medesimo immobile, **conservando la nuda proprietà**.

L’Agenzia delle Entrate, ritenendo che tale atto costituisse un trasferimento rilevante ai fini dell’[art. 1, comma 4, nota 2-bis, Tariffa Parte I, D.P.R. n. 131/1986](#), notificava **avviso di liquidazione per revoca delle agevolazioni e recupero dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale**.

La CTP di Roma accoglieva il ricorso del contribuente, ritenendo non integrata la fattispecie di decadenza; successivamente la CTR del Lazio confermava tale decisione, **compensando però le spese di entrambi i gradi di merito**.

L’Agenzia proponeva, infine, ricorso incidentale per Cassazione, mentre il contribuente impugnava la statuizione sulle spese.

Tutto ciò premesso, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso incidentale dell’Agenzia delle Entrate e **accolto quello principale del contribuente**, cassando la sentenza della CTR limitatamente alle spese.

Sul **profilo sostanziale**, i giudici di legittimità hanno affermato che la **decadenza dai benefici “prima casa”** può verificarsi soltanto in caso di **trasferimento del diritto di proprietà, totale o**

parziale, dell'immobile acquistato con le agevolazioni. La **mera costituzione di un usufrutto non determina**, invece, **un trasferimento del bene**, ma solo la **separazione temporanea dei poteri di godimento e disposizione**.

Richiamando precedenti conformi (Cass., n. 9648/1999, n. 3248/1996 e n. 2071/2008), gli Ermellini hanno riaffermato che anche il **nudo proprietario** può beneficiare delle agevolazioni **per l'acquisto della prima casa**, purché l'immobile sia **effettivamente destinato a propria abitazione al momento della consolidazione della piena proprietà**. Ne consegue che **l'eventuale donazione dell'usufrutto non incide sull'agevolazione** già concessa.

La Corte di Cassazione ha, quindi, enunciato il **seguito principio**: *«In tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, il quarto comma della nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, stabilisce la **decadenza solo in caso di trasferimento degli immobili acquistati con i benefici e non anche in caso di costituzione del diritto di usufrutto sugli immobili stessi in favore di terzi**»*.

Il principio chiarisce che la donazione, o concessione dell'usufrutto, **non costituisce causa di revoca dell'agevolazione**, in quanto non incide sulla titolarità del bene, né altera la finalità abitativa sottesa al beneficio fiscale.

L'[**ordinanza n. 25863/2025**](#) introduce un indirizzo che valorizza la *ratio* dell'agevolazione "prima casa" come strumento di sostegno alla **proprietà abitativa**, piuttosto che come rigido incentivo al **mero possesso materiale del bene**.

L'atto di costituzione di un usufrutto, infatti, pur determinando una limitazione del godimento, **non "spezza" il nesso funzionale tra il contribuente e l'immobile, che rimane nella sfera giuridica del contribuente stesso**.

Da un punto di vista sistematico, la pronuncia, pur rappresentando un'apertura verso una maggiore tutela del contribuente, potrebbe costituire **oggetto di discussione e creare dubbi interpretativi**.