

GIUGNO
2025

Kleros magazine

Mensile di **informazione familiare e patrimoniale**

in collaborazione con

assicurazioni & finanza



 **Kleros**
Community
Patrimonialisti Italiani



Da qualche anno Assicurazioni & Finanza ha avviato un'importante collaborazione con la società Kleros per offrire ai propri clienti un servizio rivolto alla tutela del patrimonio personale e della pianificazione successoria.

Perché Assicurazioni & Finanza ha voluto aggiungere alla vasta gamma di servizi offerti questa nuova tipologia di consulenza? Oggi più che mai lo scenario economico attuale porta tutti noi a porre sempre più attenzione alla capacità di preservare e salvaguardare nel tempo il patrimonio familiare ed aziendale generato in precedenza.

Il patrimonio personale creato nell'arco della vita può essere trasferito ai figli, ai familiari, alle persone care e ad altri, solo pianificando con lungimiranza la successione. Se questa scelta non viene ponderata preventivamente, saranno le norme del codice civile a stabilire modalità, tassazione e criteri di ripartizione del patrimonio oggetto di successione.



Kleros ha avviato un progetto di analisi sugli strumenti finanziari e giuridici che opportunamente utilizzati possono consentirci di attuare un'adeguata strategia sia di tutela patrimoniale che di gestione del passaggio generazionale del patrimonio.

A tale scopo Assicurazioni & Finanza e Kleros rendono disponibile un primo **check-up gratuito** per rilevare eventuali criticità presenti sulla propria situazione familiare e patrimoniale.



Gianni Fuolega
Amministratore delegato Kleros



Massimo Doria
Presidente Kleros



Massimo Perini
Avvocato e partner Kleros

IL FUTURO SI PIANIFICA NEL PRESENTE

Kleros srl nasce come società di consulenza nell'ambito familiare, patrimoniale, aziendale, generazionale e nella tutela della famiglia e del patrimonio.

Oggi viviamo tutti nel mondo dell'informazione e delle notizie in tempo reale in quanto, accanto alle fonti tradizionali come stampa, tv e radio, si sono affiancati i social media.

In questo gigantesco mondo di informazioni, Kleros Magazine ha l'obiettivo di inserirsi come fonte specializzata per fornire a voi tutti un mensile di aggiornamento in ambito familiare e patrimoniale.

Dalla nostra esperienza professionale abbiamo compreso l'importanza delle informazioni legate alla tematica familiare e patrimoniale al fine di comprendere l'utilità e l'importanza di attivare una corretta progettazione patrimoniale.

Pertanto affermiamo che "se sei informato comprendi, se comprendi conosci, se conosci pianifichi e se pianifichi puoi proteggere la tua famiglia ed il tuo patrimonio".

Carissime lettrici e carissimi lettori,

eccoci arrivati al numero di giugno del nostro Kleros Magazine.

Ci siamo lasciati il mese scorso con la perdita di papa Francesco, e così, come prima considerazione, questo mese ci piace riprendere da dove eravamo rimasti, e dare il nostro benvenuto a papa Leone XIV.

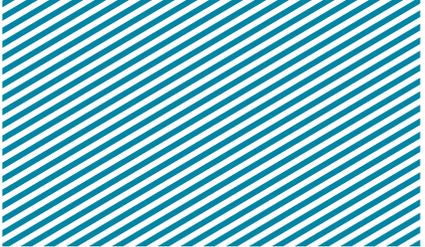
Un nuovo pontefice, per la prima volta “americano”, una figura che ci accompagnerà verso un nuovo futuro. Infatti, se il passato lo conosciamo tutti, la vera sfida è sempre verso il futuro, che nessuno di noi conosce, ma ciascuno può solo immaginare, sognare o costruire.

La nostra professione, quella di Patrimonialisti sta proprio in questo, ogni nostro sforzo, ogni nostro consiglio, ogni progetto patrimoniale è incentrato sempre verso il futuro, un futuro che occorre costruire nel presente, e che dovrebbe essere “modellato” in relazione alle nostre idee, i nostri desideri, le nostre passioni e i nostri affetti. E ogni progetto solido per il futuro, dovrebbe tener conto di tutto ciò che è imprevedibile, di tutto ciò che non dipende direttamente dalle nostre volontà, ma che può accadere. E’ per questo che ognuno dovrebbe, nel presente, creare e progettare il proprio futuro patrimoniale in base ai propri desideri, ma in termini di sicurezza e stabilità, tenendo conto che quel futuro ricomprenderà una serie di variabili rispetto alle quali occorre essere pronti.

Ma siamo a giugno, ed è il mese che apre le porte dell’estate, un mese che sa già di vacanza, di mare, sole, spiaggia e divertimento.

Vi faremo allora compagnia sotto l’ombrellone con le nostre consuete storie patrimoniali, immaginando che tra una storia e l’altra, tra i vari approfondimenti tecnici e gli aggiornamenti giurisprudenziali, possiate riflettere e sorridere un po’, ma allo stesso tempo essere tutti un po’ più “forti” e “consapevoli” in ambito patrimoniale.

Buona lettura a tutti.



GIUGNO 2025

NUMERO CINQUE

Indice

6 EREDITÀ
LA SUCCESSIONE EREDITARIA DELLA CASA AL MARE
a cura del Kleros Team

11 FAMIGLIA
MARIELLA E IL MANTENIMENTO DEL FIGLIO MAGGIORENNE
a cura del Kleros Team

17 FAMIGLIA
UNA GRANDE TRASFORMAZIONE SOCIALE
a cura di Massimo Doria



GIUGNO 2025

NUMERO CINQUE

Indice

22 **IMMOBILI**
LA PLUSVALENZA IMMOBILIARE
a cura del Kleros Team

25 **LE NOVITÀ DEL MESE**
AGGIORNAMENTO LEGISLATIVO E GIURISPRUDENZIALE
a cura del Kleros Team

EREDITÀ

La successione ereditaria della casa al mare

a cura del Kleros Team

«Avvocato, ma che piacere rivederla! Anche quest'anno, lo possiamo proprio dire, stessa spiaggia stesso mare!»

«Eh si, buongiorno signora, ben ritrovata»

«Vorrei tanto dirle che è sempre uguale»

«E invece?»

«E invece no, è evidente»

«Cosa?»

«La pancetta, si guardi... ma ci sta, ci sta, con gli anni, è così. Ma mica sta male, è solo un po' più tondetto, via»

«La ringrazio, guardi, gentilissima»

«Ma pensi, l'altro giorno ho visto solo sua moglie con i bambini, ho detto "vuoi vedere che si sono lasciati"»

«Lasciati?»

«Sì, non si sa mai, lo sa meglio di me quanti si lasciano»

«Ho capito, ma non è un automatismo che perché mia moglie viene al mare senza di me ci siamo lasciati»

«Eccolo, lo sapevo, viene fuori l'avvocato che è in lei, non vi siete lasciati, via, bene così»

«Ecco, bene così»

«Vuole che le faccio una confidenza?»

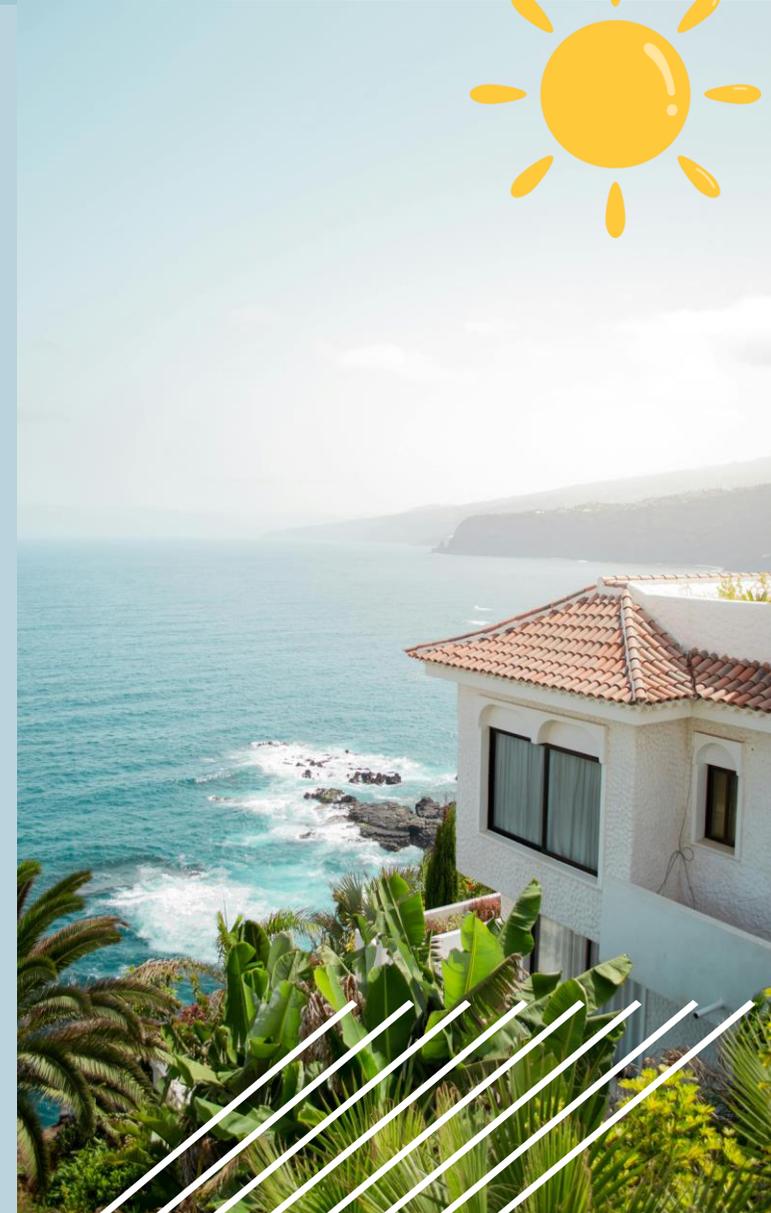
«È necessario?»

«Mi ascolti, cose interessanti»

«Immagino»

«Vede quella?»

«Quale?»



EREDITÀ

La successione ereditaria della casa al mare

a cura del Kleros Team

«Quella col costume rosa, là a destra»

«Quella bionda»

«Sì, esatto ma non guardi, faccia finta di niente, altrimenti capisce»

«Ok, faccio finta di niente»

«Ecco, quella si è lasciata col marito, e adesso sono con gli avvocati, sentivo che parlava per il mantenimento del figlio»

«Ok, grazie della confidenza, adesso mi sento più realizzato»

«No, vede, è che qui, anche senza volere, le cose le senti»

«Certo, immagino, senza volere»

«E quello dietro»

«Chi?»

«Quello con dell'ombrellone qui dietro ma non si giri che capisce, guardi me, quello dell'ombrellone dietro ha un problema, sta con gli avvocati pure lui»

«Lo conosco, è quello che ha quella bellissima casa qui dietro, affacciata sul lungomare»

«Esatto, è lui. Mi segua»

«La seguo»

«Ieri, mentre passavo, stava al telefono col suo avvocato e cosa vuoi, non è che una vuol sentire le cose, ma se parla a voce alta io sento anche se non voglio»

«Certo, anche se non vuole»

«Si tratta di eredità»

«Eredità?»



EREDITÀ

La successione ereditaria della casa al mare

a cura del Kleros Team

«Sì, da quello che ho capito, c'è di mezzo l'eredità tra fratelli, e come sa, poi si finisce dagli avvocati»

«Spesso»

«Vede, da quello che ho capito c'è di mezzo proprio la casa qui al mare che hanno ereditato dai genitori, io conoscevo il papà, un grande uomo, grande lavoratore»

«Eh sì, conoscevo anche io»

«E da quello che ho capito, adesso ci sarebbero problemi con le sorelle»

«Ah, ok»

«Vede, lui diceva che gli è arrivata la lettera dell'avvocato delle sorelle, che sono eredi pure loro, che gli chiedono soldi, perché da quanto ho capito, la casa al mare l'ha utilizzata da anni solo lui, e loro hanno diritto ad una parte di affitto»

«Capisco però ora, cosa dice, ci rilassiamo un po', prendiamo il sole, e magari le cose da avvocati le lasciamo in un altro momento?»

«Sì, sì, ci mancherebbe, si rilassi, ne ha bisogno. Si vede che è teso»

«Ecco, grazie»

«Però sa cosa le dico?»

«No, cosa mi dice?»

«Che non capisco»

«Cosa?»

«Sta cosa della casa, se è di tutti gli eredi, perché la hanno ereditata tutti insieme, può utilizzarla solo lui? E le sue sorelle che sono proprietarie pure loro non hanno diritto a niente? Non credo abbiano tutti i torti»

«No, non hanno tutti i torti»

«Ecco, mi spieghi, mi spieghi, vede che lei lo sa»



«Aiutatemi, mi promette che poi per una settimana non ci vediamo più?»

«Ma sì, guardi che è così per parlare, mica sono qua per disturbarla»

«Allora, per parlare, bisogna partire dal presupposto che lui e le sue sorelle sono titolari di una comproprietà indivisa, derivante da successione»

«E fin qui ci ero arrivata anche io avvocato, non è che ci servivano dieci lauree in legge. La domanda mia era diversa»

«L'ho capita la sua domanda, e ci arrivo. Posso continuare?»

«Continui, continui, sono tutta orecchie»

«In un caso analogo a questo, è intervenuta proprio in questi giorni una sentenza della Corte di Cassazione»

«Ah, vedi e che dice la Cassazione?»

«La Cassazione ha precisato che se più soggetti sono comproprietari dello stesso bene, tutti hanno diritto a farne pari uso, d'altronde è la regola stabilita dal codice civile all'art. 1102.»

«E quindi questo significa che lui deve pagare un affitto pro quota alle sorelle?»

«I Giudici hanno precisato che ogni comproprietario ai sensi appunto dell'art. 1102 c.c. ogni comproprietario ha diritto di utilizzare e godere dell'intera proprietà comune, anche in maniera specifica e più intensa, a condizione che non ne modifichi la destinazione e consenta agli altri partecipanti di farne ugualmente uso.»

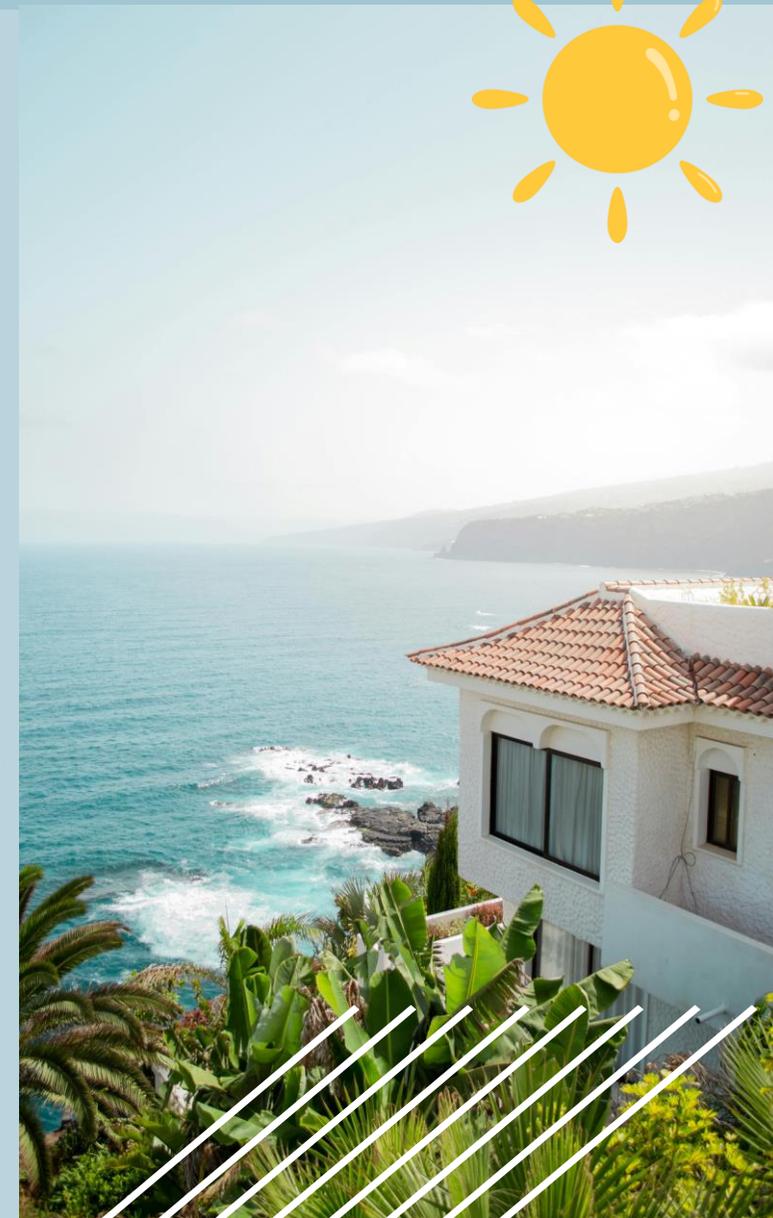
«Stringa, avvocato, stringa arriviamo al dunque che qua facciamo notte»

«La Cassazione precisa che se chi utilizza in modo esclusivo il bene, rispettando i limiti che le ho detto, non deve alcun risarcimento agli altri comproprietari rimasti inerti o che addirittura vi abbiano acconsentito, e non è nemmeno configurabile un'indennità per la mera occupazione del bene»

«Ah, vedi, niente soldi allora alle sorelline»

«In realtà la Corte di Cassazione fa una precisazione molto importante»

«E me la dica sta precisazione»



«La Corte precisa che in caso di comproprietà del bene, l'occupante che abbia goduto del bene in via esclusiva è tenuto al pagamento della corresponsione dei frutti civili, solo qualora gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e ciò non sia stato loro consentito»

«E allora, per capirci, detta in parole povere, se vogliono i soldi le sorelle, non è sufficiente che dimostrino che in questi anni la casa la ha utilizzata solo lui, ma devono provare che anche loro in modo concreto hanno manifestato la volontà di utilizzarla, e che lui glielo ha impedito»

«Esatto»

«Ah bene, bene, adesso è tutto chiaro ma ora vado, perché altrimenti qua lei mi fa sempre parlare, sono già le 11.00»

«Ecco, brava, vada al sole»

«Ma che sole... vado da lui»

«Da lui chi?»

«Indovini»

«Ma buongiorno, ben ritrovato, possiamo dire anche quest'anno stessa spiaggia stesso mare! Sempre sulla sua bella casa? E mi dica, le sue sorelle, non le vedo da tanti anni, che carucce. Stanno bene?»

(vedasi Cass. civ., sez. II, ord. 13 maggio 2025, n. 12662)



FAMIGLIA

Mariella e il mantenimento del figlio maggiorenne

a cura del Kleros Team

«Ma buongiorno signora, ben ritrovata!»

«Buongiorno»

«Ma guardi, non per dire le solite frasi fatte, ma per lei veramente il tempo non passa mai»

«Grazie, troppo gentile»

«Ogni anno più bella! Mica come quello là»

«Quello chi?»

«Quello là, l'avvocato, non lo guardi, faccia finta di niente che altrimenti capisce»

«Ah, ok, capito»

«Lo ha visto? Sovrappeso, stressato, ma fatti una bella vacanza, rilassati gli ho detto»

«Ma no, dai, poverino. È sempre così gentile»

«È stressato ma comunque, cambiamo discorso: lei come va? Tutto bene?»

«Diciamo di sì, se non fosse per qualche scocciatura»

«Che scocciatura?»

«Ma no, le solite cose, sa, col mio ex»

«Ah, capisco, con l'ex, chiaro, e se posso, che vuole l'ex?»

«Ma niente, per il mantenimento del figlio, ora è diventato maggiorenne»

«Capisco, capisco ma sa cosa le dico?»



FAMIGLIA

Mariella e il mantenimento del figlio maggiorenne

a cura del Kleros Team

- «Cosa?»
- «Andiamo là e ne parliamo con lui»
- «Con lui chi?»
- «Con l'avvocato, qualcosa di utile ce lo dice»
- «Ma no, non mi pare il caso. È in vacanza»
- «Ma va, faccio io, mi segua, venga con me, facciamo finta di andare al bar, lasci fare a me»
- «Buongiorno avvocato!»
- «Oddio, buongiorno»
- «Avvocato, gradisce un caffè?»
- «No, grazie, già preso»
- «Avvocato, le presento la signora Mariella»
- «Piacere avvocato»
- «Piacere mio signora»
- «E stavo parlando con lei, e viene fuori sta cosa con l'ex»
- «Con l'ex?»
- «Sì, col suo ex marito ma tranquillo, non vogliamo disturbarla con ste cose, si sta rilassando»



FAMIGLIA

Mariella e il mantenimento del figlio maggiorenne

a cura del Kleros Team

«Perfetto, grazie»

«Però se permette, solo una cosa»

«Eccola»

«No, mi chiedo. Il figlio di Mariella sta con lei da sempre, solo che ora è diventato maggiorenne»

«Bene»

«E allora parlando del più e del meno con Mariella è venuto fuori che il padre, il suo ex, non vorrebbe più passargli il mantenimento, ma è corretto?»

«Dipende»

«Ecco Mariella, vedi, “dipende” dice l’avvocato e mi perdoni, da che dipende?»

Mica ci può lasciare così, con le mezze parole, porti pazienza»

«Intanto il diritto al mantenimento del figlio non si estingue al raggiungimento della sua maggiore età»

«Vedi Mariella? Non è che perché ha diciotto anni, ciao e quindi quando termina?»

«Termina quando il figlio consegue la sua autonomia economica»

«E allora hai voglia Mariella, quando vuoi che sia economicamente autonomo»

«Sì, però non è che funziona così all’infinito»

«In che senso “all’infinito”?»



FAMIGLIA

Mariella e il mantenimento del figlio maggiorenne

a cura del Kleros Team

«Nel senso che se da una parte è vero che il raggiungimento della maggiore età non fa di per sé cessare il diritto all'assegno, dall'altra viene posto in capo al figlio un dovere di "autoresponsabilità"»

«Ah vedi Mariella, dovere di autoresponsabilità e che significa?»

«Che secondo la giurisprudenza, il figlio non può pretendere il mantenimento oltre ragionevoli limiti di tempo e di misura, insomma, l'obbligo dei genitori è giustificato al perseguimento di un progetto educativo e di un percorso di formazione, tenendo conto delle capacità del figlio, delle sue inclinazioni ed aspirazioni ma allo stesso tempo va considerato il dovere del figlio di ricercare un lavoro»

«Sì, un lavoro, ma oggi come oggi occorre anche trovarlo il lavoro!»

«Certo, vero, ma se il figlio è adulto, da questo punto di vista non è che ad ogni costo può pretendere di trovare un'occupazione necessariamente equivalente a quella desiderata»

«Chiaro, chiaro... ma chi è che alla fine decide se assegno sì, o assegno no?»

«Decide il Tribunale, il genitore interessato alla declaratoria di cessazione dell'obbligo di mantenimento è tenuto a provare, anche avvalendosi di presunzioni, che il figlio ha raggiunto l'indipendenza economica, ovvero che il mancato svolgimento di un'attività produttiva di reddito, o il mancato compimento del corso di studi, dipende da un atteggiamento di inerzia o di rifiuto ingiustificato. Sarà invece onere del figlio dover fornire la prova delle condizioni che fondano il suo diritto al mantenimento...»



Mariella e il mantenimento del figlio maggiorenne

a cura del Kleros Team

«...è chiaro che ad un'età appena vicina alla maggiore età sarà più semplice la prova per il figlio, mentre diverrà sempre

più gravosa con l'avanzare dell'età»

«Hai capito Mariella? Per adesso è tutto ok, è appena diciottenne, ancora deve iniziare l'università, hai voglia avvocato, noi la salutiamo, io e Mariella andiamo al bar, sicuro che non vuole un caffè?»

«No, grazie, buona giornata»

«Che secondo la giurisprudenza, il figlio non può pretendere il mantenimento oltre ragionevoli limiti di tempo e di misura, insomma, l'obbligo dei genitori è giustificato al perseguimento di un progetto educativo e di un percorso di formazione, tenendo conto delle capacità del figlio, delle sue inclinazioni ed aspirazioni ma allo stesso tempo va considerato il dovere del figlio di ricercare un lavoro»

«Sì, un lavoro, ma oggi come oggi occorre anche trovarlo il lavoro!»

«Certo, vero, ma se il figlio è adulto, da questo punto di vista non è che ad ogni costo può pretendere di trovare un'occupazione necessariamente equivalente a quella desiderata»

«Chiaro, chiaro... ma chi è che alla fine decide se assegno sì, o assegno no?»

«Decide il Tribunale, il genitore interessato alla declaratoria di cessazione dell'obbligo di mantenimento è tenuto a provare, anche avvalendosi di presunzioni, che il figlio ha raggiunto l'indipendenza economica, ovvero che il mancato svolgimento di un'attività produttiva di reddito...



FAMIGLIA

Mariella e il mantenimento del figlio maggiorenne

a cura del Kleros Team

...o il mancato compimento del corso di studi, dipende da un atteggiamento di inerzia o di rifiuto ingiustificato.

Sarà invece onere del figlio dover fornire la prova delle condizioni che fondano il suo diritto al mantenimento, è chiaro che ad un'età appena vicina alla maggiore età sarà più semplice la prova per il figlio, mentre diverrà sempre più gravosa con l'avanzare dell'età»

«Hai capito Mariella? Per adesso è tutto ok, è appena diciottenne, ancora deve iniziare l'università, hai voglia avvocato, noi la salutiamo, io e Mariella andiamo al bar, sicuro che non vuole un caffè?»

«No, grazie, buona giornata»

«Ma guardi chi c'è!»

«Chi c'è?»

«Sua moglie, ma che splendore! Signora, lei ogni giorno più bella! Suo marito, glielo dico, è un po' stressatino, non gli si può neanche parlare»

(vedasi Cass. civ., sez. I, ord. 8 maggio 2025, n. 12121)



FAMIGLIA

Una grande trasformazione sociale

a cura di Massimo Doria



Cambiano gli stili di vita, cambiano le abitudini, cambiano le necessità, ma soprattutto cambia la “famiglia”. Secondo i dati Istat, le famiglie italiane risultano essere sempre più piccole e frammentate.

Negli ultimi quarant’anni i matrimoni hanno registrato una progressiva e continua diminuzione. Nel 2023 sono state celebrate poco più di 184mila nozze, di cui il 58,9 per cento con il rito civile.

Nuove forme familiari vanno a ridisegnare il nostro tessuto sociale: famiglie ricostituite, coppie non coniugate, genitori soli, e persone sole non vedove rappresentano oggi il 41,1 per cento delle famiglie. Una trasformazione strutturale nella geografia familiare del nostro Paese.

Le “convivenze” sono ormai sempre più diffuse, tra celibi e nubili, che rappresentano circa due terzi dei casi, come alternativa o fase precedente al matrimonio, mentre circa un quinto delle stesse è costituito da nuove unioni per separati e divorziati.

I numeri poi ci dicono che aumentano le persone sole. Infatti, nel periodo 2023-2024, le persone sole hanno rappresentato il 36,2 per cento dei nuclei. L’aumento delle persone sole interessa tutte le fasce di età, ma soprattutto riguarda gli anziani. Quasi il 40 per cento delle persone di almeno 75 anni vive da solo, e si tratta in prevalenza donne.

Come conseguenza dell’instabilità coniugale, della bassa fecondità e del posticipo della genitorialità, aumenta il numero di famiglie senza figli e delle famiglie “monogenitoriali”.

FAMIGLIA

Una grande trasformazione sociale

a cura di Massimo Doria



Pensate, il fenomeno della “denatalità” nel 2024 ha raggiunto un minimo storico: 1,18 figli per donna. Si parla, appunto, di “inverno demografico”. Nell’ultimo anno, il numero di decessi (651mila) ha superato quello delle nascite (370mila), determinando un saldo negativo pari a -281mila unità, e sale sensibilmente l’età media al momento della nascita del primo figlio.

I numeri sono numeri, e i dati sono sempre preziosi da analizzare per poter comprendere, e da questo scenario in grande evoluzione, è facile comprendere come ne consegue inevitabilmente un grande cambiamento “patrimoniale”, che coinvolge aspetti previdenziali, assicurativi, successori, abitativi, finanziari ed economico-aziendali.

Alla grandissima evoluzione in atto, deve conseguire una grandissima evoluzione dal punto di vista consulenziale, in termini di servizi, assistenza e progettazione patrimoniale.

Per tutti coloro che desiderano dedicarsi in modo professionale alla consulenza patrimoniale, abbiamo creato una vera e propria scuola per Patrimonialisti, “*L’Accademia del Patrimonialista*”, la scuola dove specializzarsi, acquisendo visione, competenze, metodo, e poter disporre della tecnologia più evoluta in ambito patrimoniale.



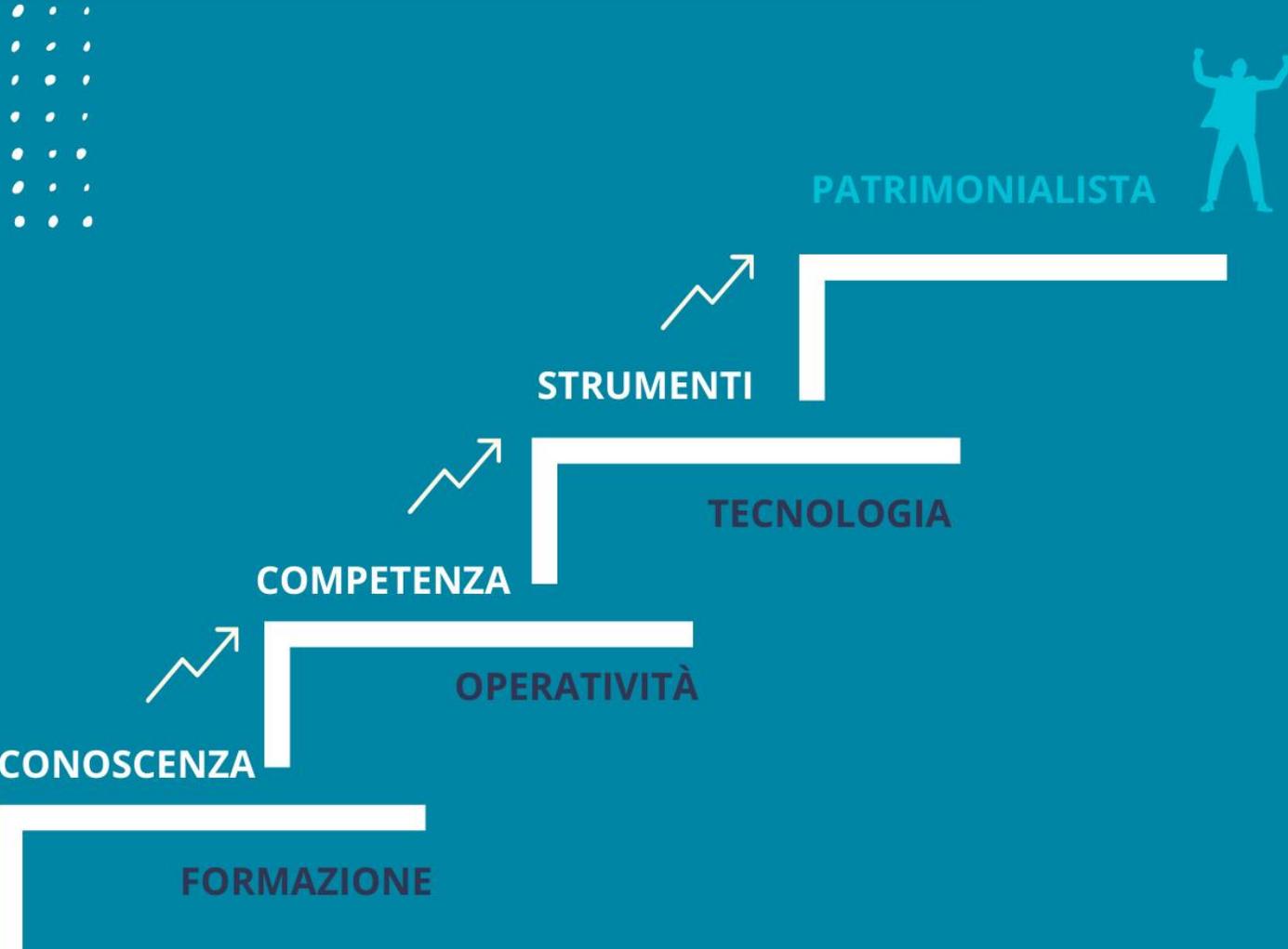
ACCADEMIA DEL PATRIMONIALISTA

www.kleros.it



Dalla Formazione alla Professione

Un percorso evolutivo virtuoso profilato sulle diverse esigenze



Perchè la consulenza patrimoniale?



Migliorare la propria immagine inserendo nuovi servizi consulenziali ad alto valore aggiunto



Incrementare la visibilità del mercato



Fidelizzare con nuove analisi i clienti in essere



Facilitare l'acquisizione di nuovi clienti



Visita il nostro sito www.kleros.it

La plusvalenza immobiliare

a cura del Kleros Team

Il concetto di plusvalenza, in termini generali, è legato alla realizzazione di un “guadagno” tra prezzo di acquisto e prezzo di vendita. Tale guadagno, generalmente, assume rilievo dal punto di vista fiscale.

In questo breve articolo, cercheremo di inquadrare il concetto e la disciplina della plusvalenza con riguardo agli immobili.

Le famiglie italiane mediamente sono proprietarie di più immobili, ed il mercato immobiliare è generalmente “vivace”, se si considera il segmento abitativo, quello turistico e quello commerciale.

Che cos'è una plusvalenza immobiliare?

Semplice, una plusvalenza immobiliare si verifica in seguito alla vendita di un immobile ad un prezzo superiore rispetto al suo costo di acquisto o di costruzione.

Attenzione, però, perché va tenuto presente che la plusvalenza immobiliare fiscalmente rilevante, si verifica (tranne alcune eccezioni) nel caso di vendita entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione. Eccezione a tale regola riguarda i terreni edificabili, per i quali la plusvalenza è sempre soggetta a tassazione, indipendentemente dal quinquennio di possesso.

Va tenuta presente, inoltre, la novità introdotta dalla legge di bilancio 2024 con riguardo agli immobili che hanno usufruito del Superbonus 110%.



La plusvalenza immobiliare

a cura del Kleros Team



In questo caso vige una disciplina particolare, e la plusvalenza può essere applicata anche se l'immobile viene venduto entro dieci anni dalla conclusione dei lavori.

Quando la plusvalenza non è tassabile?

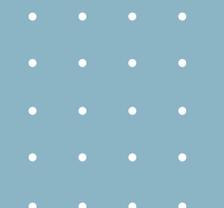
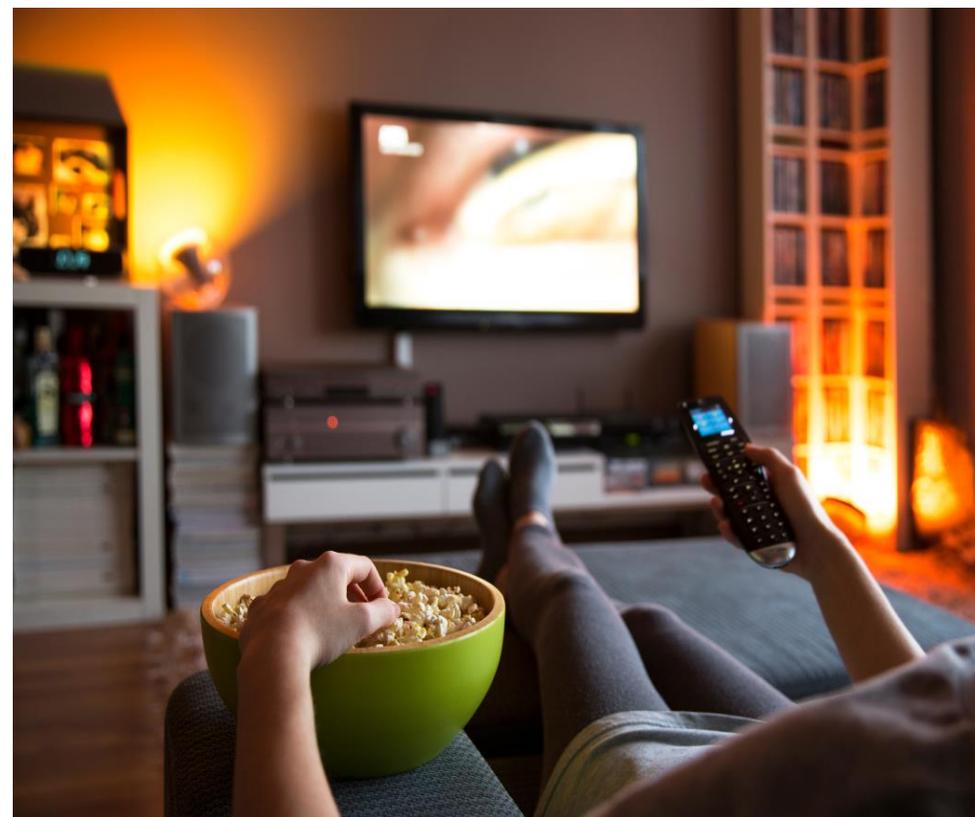
Prima eccezione alla regola: per gli immobili acquisiti per successione ereditaria non è prevista la tassazione della plusvalenza anche in caso di rivendita prima dei 5 anni dall'acquisizione.

Altra eccezione: se l'immobile oggetto di vendita è stato adibito ad abitazione principale del venditore o dei suoi familiari per la maggior parte del tempo tra l'acquisto e la rivendita, la plusvalenza non è tassabile.

Come si calcola la plusvalenza?

Per il calcolo della plusvalenza si tiene conto del prezzo di vendita, dal quale va sottratto il costo di acquisto o di costruzione, però aumentato delle spese inerenti, cioè quelle notarili, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, le eventuali spese di mediazione e gli eventuali oneri di urbanizzazione.

Va tenuta presente, inoltre, la novità introdotta dalla legge di bilancio 2024 con riguardo agli immobili che hanno usufruito del Superbonus 110%. In questo caso vige una disciplina particolare, e la plusvalenza può essere applicata anche se l'immobile viene venduto entro dieci anni dalla conclusione dei lavori.



La plusvalenza immobiliare

a cura del Kleros Team

Quando la plusvalenza non è tassabile?

Prima eccezione alla regola: per gli immobili acquisiti per successione ereditaria non è prevista la tassazione della plusvalenza anche in caso di rivendita prima dei 5 anni dall'acquisizione.

Altra eccezione: se l'immobile oggetto di vendita è stato adibito ad abitazione principale del venditore o dei suoi familiari per la maggior parte del tempo tra l'acquisto e la rivendita, la plusvalenza non è tassabile.

Come si calcola la plusvalenza?

Per il calcolo della plusvalenza si tiene conto del prezzo di vendita, dal quale va sottratto il costo di acquisto o di costruzione, però aumentato delle spese inerenti, cioè quelle notarili, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, le eventuali spese di mediazione e gli eventuali oneri di urbanizzazione.

A quanto ammonta la tassazione della plusvalenza?

La plusvalenza è tassata come "reddito diverso", ma può essere soggetta ad imposta sostitutiva del 26%.



LE NOVITÀ DEL MESE

**AGGIORNAMENTO
LEGISLATIVO
&
GIURISPRUDENZIALE**



LA DIVERSA TASSAZIONE NELLA VENDITA SEPARATA DI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

avv. Massimo Perini

La risposta ad interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 133/2025 ci offre un'opportunità di approfondimento ed un interessante spunto di riflessione con riguardo alle cessioni dei diritti immobiliari, con particolare riguardo al diritto di nuda proprietà e quello di usufrutto.

Immaginiamo la situazione. Marito e moglie, comproprietari in parti uguali tra loro di un appartamento con cantina, decidono di cederne la proprietà a terzi. Sin qui tutto semplice, se non fosse in realtà per la particolarità dell'operazione. La cessione a terzi, infatti, vede compresa la piena proprietà dei coniugi, ma la cessione avviene distintamente in usufrutto a favore di un soggetto, e nuda proprietà a favore di altro soggetto.

La risposta ad interpello cui ci si riferisce, ovviamente, inerisce l'aspetto fiscale, ma la casistica ci apre anche un punto di partenza civilistico di particolare pregio.

Come noto, l'usufrutto, come "diritto su cosa altrui", rientra tra i diritti reali minori e, specificatamente, tra i diritti reali di godimento su cosa altrui. L'usufrutto, nel concreto, consente al suo titolare di godere direttamente o indirettamente di un bene altrui. La sussistenza dell'usufrutto su di un bene determina, come diretta conseguenza, la "compressione" della piena proprietà in capo al proprietario che, privata del relativo godimento, si definisce "nuda proprietà".

Nel caso specifico, quindi, la piena proprietà dei venditori viene in realtà ceduta scindendola in due diritti distinti a due acquirenti diversi.

Premesso ciò dal punto di vista meramente civilistico, occorre ora comprenderne i risvolti dal punto di vista fiscale. La domanda è la seguente: in capo ai venditori, con riguardo alle imposte sui redditi, le due vendite avranno lo stesso trattamento fiscale? Più nello specifico: la regola sulle plusvalenze nelle vendite immobiliari, sarà applicabile indistintamente sia per la vendita dell'usufrutto che per la nuda proprietà?



LA DIVERSA TASSAZIONE NELLA VENDITA SEPARATA DI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

avv. Massimo Perini

L'Agenzia delle Entrate, con propria risposta ad interpello n. 133 del 14 maggio 2025, dice no.

L'Agenzia nell'argomentare la propria posizione, parte dalle modifiche apportate al Tuir dalla legge di Bilancio 2024. Nel dettaglio l'articolo 67, comma 1, del Tuir, modificando l'articolo 9, comma 5, stabilisce che *“Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:*

« b) [...] le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante»;

«[...] h) i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto, dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento [...] di beni immobili[...]».

L'Agenzia delle Entrate, riprende poi due casi in cui la Corte di Cassazione ha avuto modo di esprimersi su casi simili, di cessione a titolo oneroso separata di nuda proprietà e usufrutto, anche se con riguardo, per un caso alle imposte ipocatastali, e sull'altro l'imposta di registro.



LA DIVERSA TASSAZIONE NELLA VENDITA SEPARATA DI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

avv. Massimo Perini

In un caso la Corte ha avuto modo di precisare che “Non è possibile ravvisare alcuna necessaria concatenazione di carattere obiettivo tra la vendita del diritto di nuda proprietà ed il contestuale trasferimento del diritto di usufrutto a due beneficiari diversi, bensì una connessione derivante esclusivamente dalla volontà delle parti, con conseguente autonoma tassazione...” (ordinanza n. 7154/2021).

Nell'altro caso (ordinanza n. 11922/2021) i giudici della Cassazione hanno affermato che il trasferimento con unico atto, a soggetti diversi, della nuda proprietà e dell'usufrutto di un unico cespite, dà luogo a un collegamento negoziale con conseguente autonoma tassazione dei due negozi, “dovendosi individuare, tra le due disposizioni, una connessione fondata sulla mera volontà delle parti”.

L'Agenzia quindi, rifacendosi alle novità normative e alla giurisprudenza, ha precisato che i due negozi giuridici sono autonomi dal punto di vista del diritto civile e ne consegue che sono soggetti ognuno ad autonoma tassazione. In conseguenza di ciò, il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso dell'usufrutto costituisce reddito diverso (articolo 67, comma 1, lettera h), del Tuir), mentre la plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà dell'abitazione è tassabile ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, secondo i criteri indicati nel successivo articolo 68 del Tuir, nel caso in cui la cessione avvenga entro 5 anni dall'acquisto.



Domande frequenti

Ho un **problema patrimoniale** da risolvere . . .



Avrei un **dubbio personale familiare patrimoniale** da capire . . .

E qualche **altra curiosità** . . .



assicurazioni & finanza

Per dubbi
e domande
**contattaci
direttamente**

✉ assicurazioniefinanza@klerospoint.it

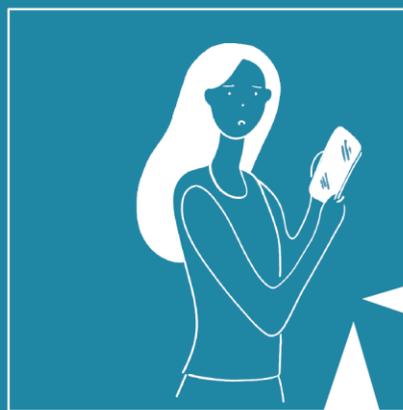
☎ 0445.403060

Potrei fare una **videocall senza impegno** per capire la **mia situazione patrimoniale**?

potrei avere un **preventivo** sulla sistemazione della **mia situazione patrimoniale**?



Quanto incideranno le **tasse di successione** ?





Kleros TEAM



MASSIMO DORIA



GIANNI FUOLEGA



MASSIMO PERINI



ELISA BOSCARATO



MARTINA DORIA



GLORIA ROSSETTI



GIULIA CIGNA



ALESSANDRO BIANCHIN



TOMMASO ELIA



MARTINA BOSCOLO



CINZIA DE GRANDIS



Kleros TAX & LEGAL NETWORK



ABRAM RALLO



ENRICA MARIA GHIA



ELENA FRANCHI



CARLO CUGNASCA



SILVIA ROBBI



LAURA LONARDI



RENATO GASPARINI



STEFANO BIANCHI



FRANCESCO CONTI



ELISABETTA VACCHER



ALESSANDRA CAMILLERI



FRANCESCA LUPOI



community@kleros.it

www.kleros.it

Numero Verde
800 33 02 33



Il documento è soggetto a revisione, correzione ed integrazione, ed è ad uso esclusivo dei partecipanti della Kleros Community.

Il documento non potrà essere riprodotto o modificato in tutto o in parte senza il consenso scritto di Kleros srl - Milano - P.Iva 01752100931 che lo ha ideato e creato.

- Copyright 2020 Kleros srl - sono riservati tutti i diritti a termine di legge -