



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

ADEGUAMENTO CATASTALE MORTE USUFRUTTUARIO: SEMPLIFICAZIONI E ESENZIONI INTRODOTTE DAL DLGS. 139/2024

Publicato il 27 Novembre 2024 di Sabatino Pizzano



Con il DLgs. 139/2024, entrato in vigore il **1° gennaio 2025**, sono state introdotte importanti novità volte a semplificare la gestione catastale in caso di morte dell'usufruttuario. La nuova norma, contenuta all'art. 8, chiarisce che l'**Agenzia delle Entrate** sarà responsabile degli aggiornamenti catastali, eliminando l'onere per i contribuenti di presentare domande di voltura e, soprattutto, esonerandoli dal pagamento di tributi e oneri collegati. Questo provvedimento rappresenta un passo significativo verso la semplificazione amministrativa e una maggiore efficienza nella gestione del catasto, mantenendo intatte le informazioni relative agli immobili in maniera tempestiva e automatica.

Gli effetti giuridici della morte dell'usufruttuario

Ai sensi dell'art. 979 del codice civile, il diritto di **usufrutto** si estingue automaticamente con la morte del titolare. Questo comporta il ritorno alla piena proprietà da parte del nudo proprietario, un passaggio che avviene in maniera naturale e senza l'intervento di atti notarili o altre formalità. Fino ad oggi, però, tale effetto giuridico richiedeva adempimenti complessi e oneri economici legati alla voltura catastale degli immobili, come il pagamento dell'imposta di bollo e dei tributi speciali catastali.

Ad esempio, se un immobile intestato in usufrutto a una persona deceduta doveva essere aggiornato catastalmente, ciò comportava un intervento attivo da parte degli eredi con costi amministrativi da sostenere.

Con il nuovo decreto legislativo, invece, **l'aggiornamento catastale avviene d'ufficio a cura dell'Agenzia delle Entrate**, senza necessità di intervento diretto da parte degli interessati e senza alcun costo. Questa svolta normativa rappresenta una deroga rilevante al tradizionale obbligo previsto dall'art. 6 del RD 8 dicembre 1938 n. 2153, il quale imponeva ai soggetti coinvolti di richiedere la voltura catastale nel momento in cui si verificava un trasferimento di diritti reali.

Come funziona l'aggiornamento automatico

L'art. 8 del DLgs. 139/2024 specifica che, a seguito del decesso di un usufruttuario, l'Agenzia delle Entrate effettuerà l'adeguamento delle intestazioni catastali sulla base delle comunicazioni già presenti nell'**Anagrafe Tributaria**. In altre parole, quando il decesso è registrato ufficialmente, l'Agenzia delle Entrate provvede automaticamente a modificare i dati catastali, attribuendo la piena proprietà al nudo proprietario senza necessità di ulteriore documentazione o autorizzazioni.

Questa semplificazione è stata studiata per superare le criticità del sistema precedente, dove gli aggiornamenti catastali dipendevano dall'iniziativa volontaria degli eredi o dei soggetti interessati. Tale approccio generava spesso ritardi e incongruenze nelle banche dati catastali, con un impatto negativo sulla qualità e sull'affidabilità delle informazioni.

L'eccezione: il diritto di accrescimento

Il comma 2 dell'art. 8 introduce un'importante eccezione alla regola generale, relativa ai casi di usufrutto con diritto di accrescimento. Questo diritto si verifica quando un usufrutto è stato costituito congiuntamente a favore di più beneficiari e uno di essi viene a mancare. In tali situazioni, il diritto di usufrutto non si estingue con la morte del titolare, ma si **"accresce"** in favore del co-usufruttuario ancora in vita.

Ad esempio, se due coniugi hanno diritto di usufrutto su un immobile e uno di loro muore, il diritto di usufrutto si concentra sull'altro coniuge superstite. In questi casi, l'Agenzia delle Entrate non effettua l'aggiornamento automatico delle intestazioni catastali.

Spetta invece al co-usufruttuario superstite presentare una domanda di voltura catastale entro il termine di **un anno dal decesso dell'altro beneficiario**, usufruendo comunque dell'esenzione da tributi e oneri. L'inadempienza a quest'obbligo comporta sanzioni amministrative ai sensi dell'art. 12 del DPR 650/72.

I vantaggi della nuova normativa

La nuova disposizione normativa comporta numerosi benefici sia per i privati che per l'amministrazione pubblica. Per i cittadini, si tratta di una **semplificazione significativa degli adempimenti burocratici**, eliminando la necessità di doversi rivolgere a tecnici o professionisti per la gestione delle volture catastali. Inoltre, viene abolito l'impatto economico legato al pagamento di tributi catastali e bolli, garantendo un risparmio diretto per gli interessati.

Per l'Agenzia delle Entrate, questa nuova modalità consente di **garantire una maggiore qualità e aggiornamento delle informazioni catastali**, migliorando la coerenza e l'integrità delle banche dati immobiliari. Ciò ha un impatto positivo anche a livello fiscale, poiché dati catastali accurati e aggiornati assicurano una migliore gestione delle imposte sugli immobili.

Un esempio pratico

Per chiarire meglio il funzionamento della nuova normativa, consideriamo il seguente esempio. Supponiamo che Tizio abbia acquistato un immobile e ne abbia intestato l'usufrutto alla moglie Caia, mantenendo per sé la nuda proprietà. Alla morte di Caia, Tizio diventerà automaticamente pieno proprietario dell'immobile. In passato, avrebbe dovuto presentare una domanda di voltura catastale e sostenere il pagamento di tributi. Con l'entrata in vigore del DLgs. 139/2024, questo passaggio avviene automaticamente a cura dell'Agenzia delle Entrate, senza alcun costo per Tizio.

Conclusione

Il DLgs. 139/2024 porta una ventata di innovazione in un ambito spesso considerato complesso e gravoso per i contribuenti. L'introduzione dell'aggiornamento catastale automatico elimina oneri economici e burocratici, garantendo al contempo una gestione più precisa delle informazioni immobiliari da parte dell'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, è fondamentale che i contribuenti siano consapevoli delle poche situazioni in cui resta necessario un intervento attivo, come nel caso del diritto di accrescimento.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA