Nuova procedura usufrutti e diritti minori 2025

- aggiornamento del 21.01.2025 -

Con l'art. 8 del D.Lgs. n. 139 del 18.09.2024, di seguito riportato, sono state introdotte importanti novità in merito alle volture di consolidamento di usufrutto o accrescimento dello stesso, a far data dal primo gennaio 2025, data di entrata in vigore del citato D.Lgs.

Art. 8
Modifiche alle modalità di aggiornamento delle intestazioni catastali
1. Gli aggiornamenti delle intestazioni catastali conseguenti al decesso di soggetti iscritti in catasto in qualità di titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione sono effettuati, in sostituzione dei soggetti obbligati e in deroga all'articolo 6 del regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153, dall'Agenzia delle entrate in esenzione da tributi e oneri, sulla base delle comunicazioni effettuate all'anagrafe tributaria istituita con decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 605.
2. Fermo restando l'aggiornamento di cui al comma 1, l'eventuale sussistenza di un diritto di accrescimento deve essere fatta rilevare in catasto sulla base della presentazione di una domanda di voltura, in esenzione da tributi e oneri, a cura dei soggetti in favore dei quali il diritto di usufrutto, uso e abitazione si accresce, nel termine di un anno dall'avvenuto decesso dei soggetti di cui al comma 1. A coloro che non osservano tale obbligo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.

Quindi dal primo gennaio 2025, alla registrazione in ANPR del decesso dell'usufruttuario, l'Agenzia eliminerà automaticamente l'usufrutto dalla banca dati catastale.

Qualora nel titolo che ha costituito l'usufrutto sia previsto un **diritto di accrescimento**, questo dovrà essere inserito su richiesta della parte, attraverso una **voltura in esenzione** (secondo la modalità "**preallineamento**" prevista nel software Voltura 2.0). Si precisa che si parla di accrescimento solo nel caso in cui l'usufrutto da consolidare debba essere trasferito ad altro usufruttuario già in visura.
Se invece l'usufrutto deve essere interamente trasferito ad un nuovo soggetto si parla di **usufrutto successivo**. In questo caso la voltura non è esente e deve essere predisposta secondo la normale modalità di "**afflusso**".
Anche nel caso di consolidamento di usufrutto o altri diritti minori per cause diverse dalla morte dell'usufruttuario (ad esempio usufrutto a tempo), sarà necessario presentare una voltura di "afflusso" senza esenzioni.

Esempio 1: nel caso in cui marito e moglie donano ai figli un immobile riservandosi l'usufrutto per ½ ciascuno, con diritto di accrescimento per il coniuge superstite in caso di premorienza, allora al decesso di uno dei coniugi il suo 50% di usufrutto passerà al coniuge superstite, incrementando la sua quota dal 50% al 100%. In questo caso quindi l'Agenzia toglierà l'usufruttuario deceduto, mentre l'accrescimento per il coniuge superstite dovrà essere richiesto

attraverso una voltura di preallineamento con Voltura 2.0.

Esempio 2: nel caso in cui il padre dona al figlio un proprio immobile riservando l'intero usufrutto per sé ed in caso di premorienza per il coniuge superstite, si tratta di usufrutto successivo, per cui al decesso dell'usufruttuario il suo 100% di usufrutto passerà al coniuge superstite. In questo caso quindi l'Agenzia toglierà l'usufruttuario deceduto, mentre l'inserimento dell'usufrutto al coniuge superstite dovrà essere richiesto attraverso una voltura di afflusso con Voltura 2.0.

Inoltre l'Agenzia provvederà progressivamente al recupero delle annualità precedenti per i consolidamenti di usufrutto e diritti minori antecedenti il 2025, ma nelle more vi potrà provvedere anche la parte interessata, attraverso la presentazione di una voltura di preallineamento (quindi esente da tributi e bolli).

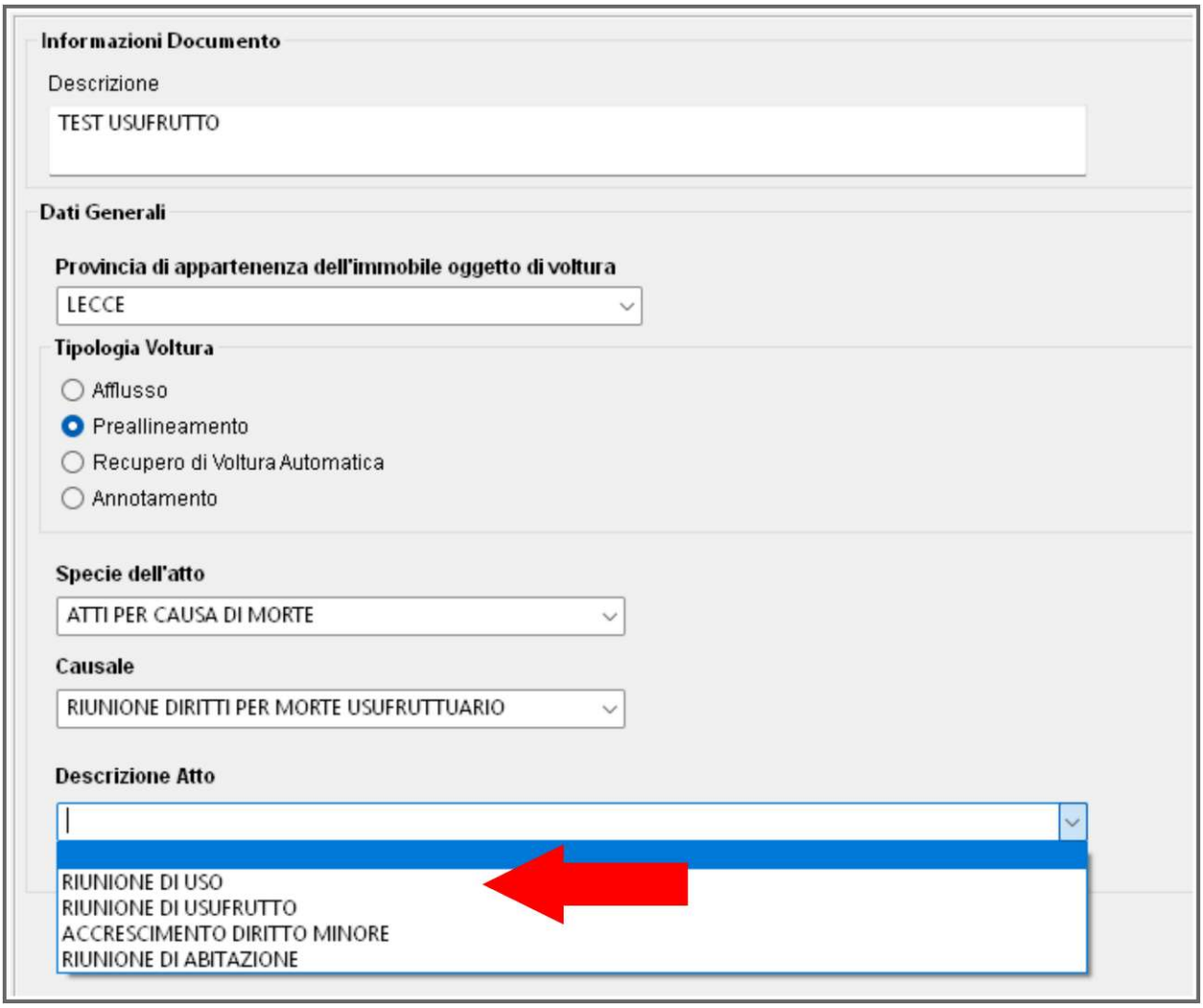

Fig. 1 – Schermata Voltura 2.0 con selezione tipologia di "Preallineamento", da usare per l'estinzione di usufrutto, uso o abitazione e per l'accrescimento di diritti minori.

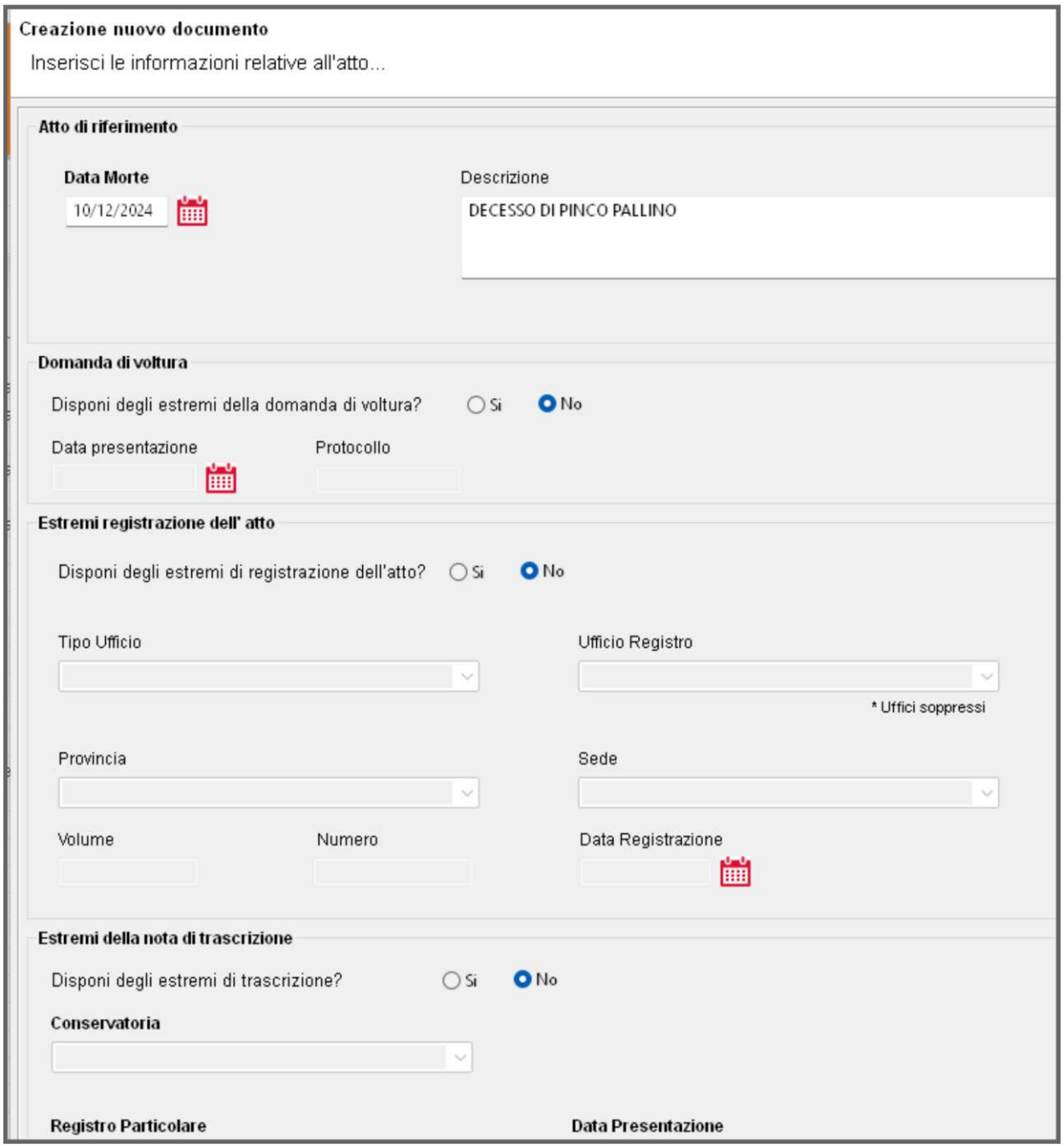

Fig. 2 – Schermata Voltura 2.0 in caso di semplice ricongiungimento di usufrutto con preallineamento (è necessario selezionare che non si dispone di una precedente domanda di voltura).

Nel caso di **riunione di diritti minori a tempo** continua ad essere necessaria una voltura in afflusso col pagamento dei relativi tributi. Con la procedura Voltura 2.0 si dovrà selezionare la "Specie" "ATTI AMMINISTRATIVI" con "Causale" "ALTRI ATTI" ed inserire nella "Descrizione Atto" una dicitura tipo quella dell'immagine sottostante (*Fig. 3*). Tale dicitura apparirà in visura come titolo giustificativo dell'intestazione. Quindi nella schermata successiva (*Fig. 4*) si inserirà nel campo "data atto" la **data di cessazione del diritto**, ai fini della ricostruzione storica dei passaggi nella banca dati catastale. Inoltre si dovrà indicare che non si dispone degli estremi di registrazione.

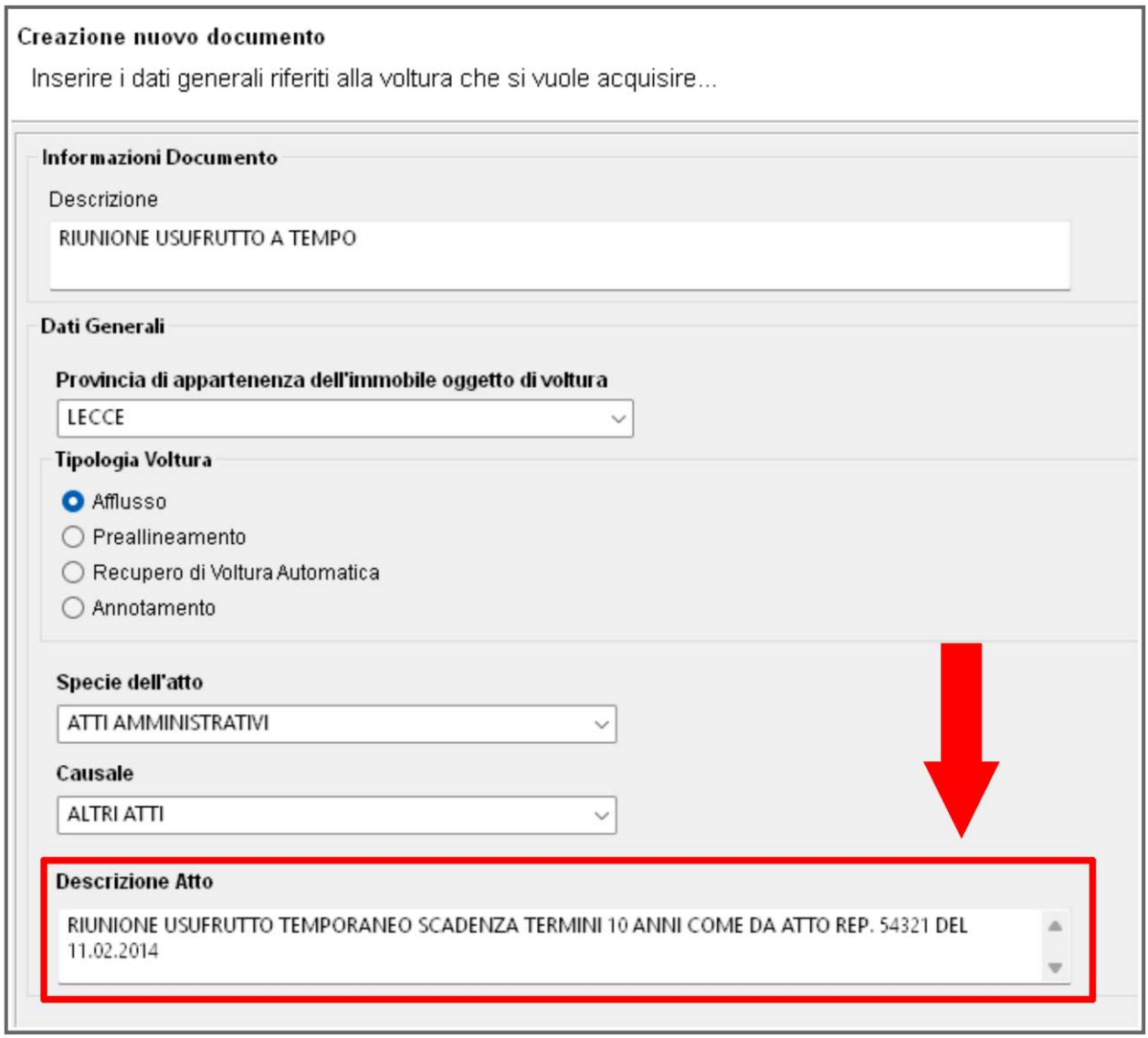

Fig. 3 – Creazione di una voltura per riunione di ususfrutto temporaneo.

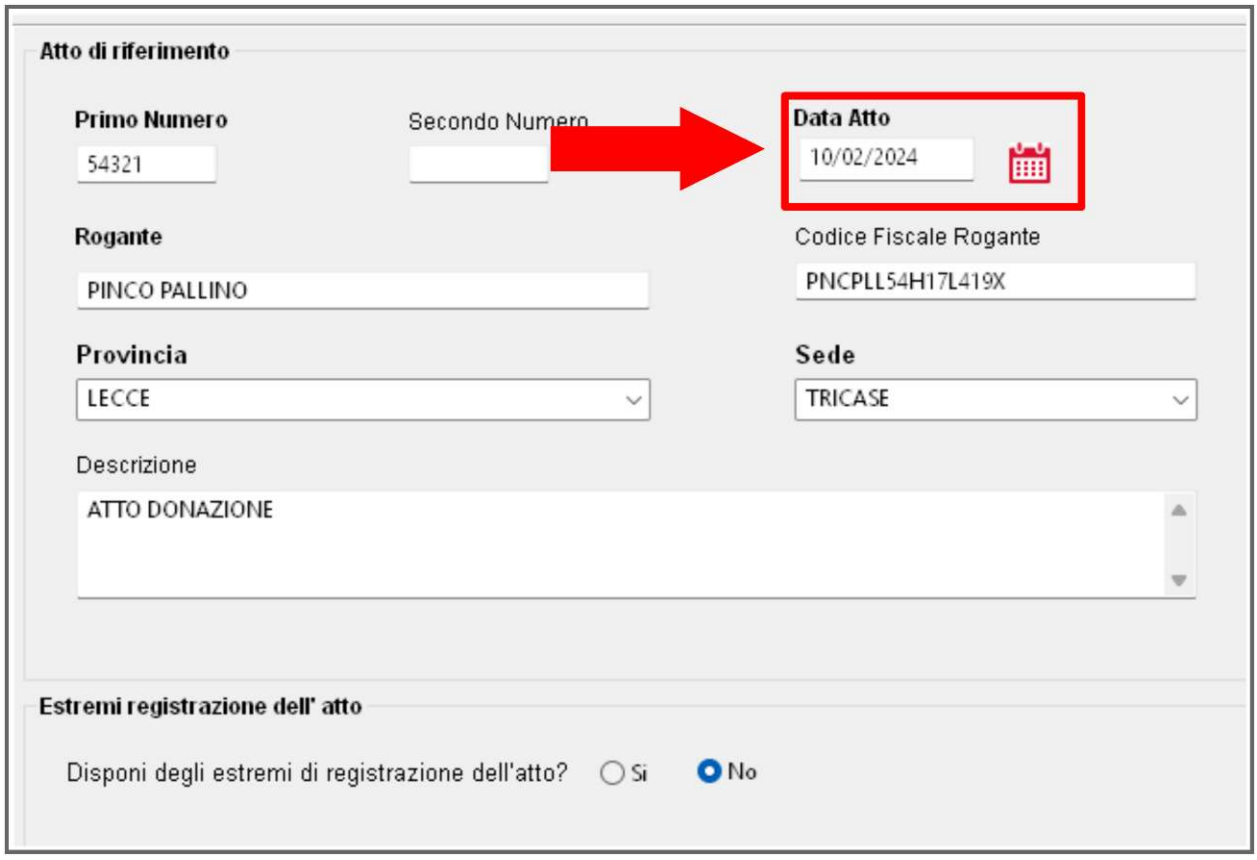

Fig. 4 – Voltura per riunione di ususfrutto temporaneo: indicazione data termine.

La stessa identica formula si potrebbe usare ai fini della volturazione di un **usufrutto successivo**, quale soluzione operativa da concordare con l'ufficio ricevente, indicando nella descrizione di fig. 3 "Usufrutto successivo come da atto rep. del " ed inserendo la data di morte nel campo "Data Atto" di fig. 4. Si rimanda comunque per questa tipologia al confronto diretto con i singoli UPT.