



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

VOLTURA AUTOMATICA DELL'USUFRUTTO E SEMPLIFICAZIONI CATASTALI: DIFFERENZE TRA DECESSI PRE E POST 1° GENNAIO 2025

Publicato il 5 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano



Mio padre è deceduto il 15 dicembre 2024 ed era usufruttuario di un immobile di cui io sono nudo proprietario. Leggendo alcuni articoli online, ho notato informazioni contrastanti: alcuni sostengono che le nuove semplificazioni per la voltura automatica dell'usufrutto si applichino solo ai decessi dal 2025, altri affermano che valgano anche per chi è deceduto entro il 2024. Potrebbe chiarirmi se devo comunque presentare la voltura catastale o se l'Agenzia provvederà automaticamente? Inoltre, esiste un termine per verificare l'avvenuto aggiornamento dei registri?

Il quadro normativo introdotto dal D.Lgs. 139/2024 rappresenta una svolta epocale nella gestione degli adempimenti catastali legati all'estinzione dell'usufrutto per causa di morte, con disposizioni che richiedono un'analisi attenta delle tempistiche applicative. La normativa, entrata in vigore il 1° gennaio 2025, introduce un sistema differenziato di trattamento tra i decessi occorsi prima e dopo tale data, con particolare riguardo alle modalità di aggiornamento delle intestazioni catastali.

Per i decessi verificatisi a partire dal 1° gennaio 2025, l'art. 8 del decreto stabilisce che l'Agenzia delle Entrate provveda **d'ufficio all'aggiornamento catastale** entro 30 giorni dalla registrazione del decesso nell'Anagrafe Tributaria. Questo automatismo elimina l'obbligo per gli eredi di presentare la tradizionale domanda di voltura, con conseguente risparmio dei costi legati ai tributi speciali catastali (€55) e all'imposta di bollo (€16). Il sistema si basa sul flusso informativo tra l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR) e il catasto, garantendo l'immediata cancellazione del diritto di usufrutto e la contestuale attribuzione della piena proprietà al nudo proprietario.

Per i casi di decesso occorsi **entro il 31 dicembre 2024**, la normativa prevede un regime transitorio che condiziona l'applicazione delle nuove semplificazioni alla presenza di requisiti specifici. L'aggiornamento automatico può avvenire soltanto in assenza di **disallineamenti anagrafici** tra i dati catastali e quelli presenti nell'ANPR. In pratica, se la visura catastale riporta informazioni coerenti con l'Anagrafe (nome, cognome, codice fiscale, data di nascita), l'Agenzia provvederà comunque alla voltura automatica entro il 30 giugno 2025.

Nei casi in cui sussistano discrepanze tra i registri (errori di trascrizione, variazioni anagrafiche non comunicate), permane l'obbligo per gli interessati di presentare la domanda di voltura tradizionale entro il 31 dicembre 2025, con applicazione delle vecchie disposizioni in materia di costi e adempimenti. Questa soluzione ibrida mira a garantire la progressiva allineazione delle banche dati senza creare situazioni di stallo per i casi più complessi.

Un'eccezione rilevante riguarda i casi di **usufrutto congiunto con clausola di accrescimento**, dove il diritto non si estingue ma si consolida in capo al co-titolare superstite. In queste ipotesi, anche per i decessi successivi al 1° gennaio 2025, resta necessaria la presentazione di una specifica domanda di voltura entro 12 mesi dall'evento, seppur in esenzione da tributi. La ratio di questa deriva dalla necessità di certificare l'esistenza della clausola contrattuale, elemento non sempre rilevabile automaticamente dai sistemi informatici.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA