



## **Enfiteusi. Diritto dell'enfiteuta e diritto del concedente. Come si calcolano i valori imponibili? E' possibile costituire un diritto di usufrutto su enfiteusi?**

L'enfiteusi è un diritto reale di godimento su un fondo di proprietà altrui - generalmente agricolo - secondo il quale il titolare (denominato enfiteuta) ha la facoltà di godimento pieno sul fondo stesso, impegnandosi a migliorare il fondo stesso ed a pagare al proprietario (denominato concedente) un canone annuo in denaro o in derrate.

Seguendo le istruzioni ministeriali, i valori imponibili relativamente ai diritti in oggetto si calcolano come segue:

- Enfiteusi: venti volte il canone annuo o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione
- Concedente: somma dovuta per l'affrancazione

Per imputare i valori imponibili in DE.A.S. sarà necessario togliere il segno di spunta dal flag *Valore immobile*.

Ettari:	.	Rendita:	€ 12,50	Diritto trasferito:	DIRITTO DELL'ENFITEUTA	Età usufruttuario:	...
Quota trasferita:	1 / 1	Valore immobile:		Natura:	TERRENO		
Riduzioni ed agevolazioni:	NESSUNA AGEVOLAZIONE						
Prec. succ. quinquennio:		Valore:		Bene aziendale:			

### E' possibile costituire un diritto di usufrutto su enfiteusi?

La concessione in usufrutto - da parte dell'enfiteuta - del fondo oggetto del diritto si scontra con quanto disposto dall'art. 968 c.c. (che vieta la subenfiteusi).

La costituzione di un diritto a carico di un bene già gravato da altro diritto determina un atto di disposizione, che, peraltro, non può aggirare od oltrepassare i limiti imposti imperativamente dal codice civile in materia (art. 957, comma 2, c.c.).

*È quindi da ritenere inammissibile la descritta sovrapposizione di usufrutto ad enfiteusi.*

Anche a livello di software tale possibilità è negata in quanto le specifiche tecniche ministeriali prevedono che il diritto dell'enfiteuta non sia *scomponibile* in altri diritti

Quindi anche per quanto riguarda il diritto di abitazione, seppur in alcuni studi si citi "si potrebbe ipotizzare tale diritto come costituito da parte dell'enfiteuta a favore di una terza persona sopra un edificio già gravato da enfiteusi", le specifiche tecniche ministeriali non ne consentono l'inserimento.