

Attualità

Per usufrutti, rendite e vitalizi, moltiplicatori adeguati al tasso

2 Gennaio 2012

La determinazione dei nuovi valori fa seguito alla modifica della misura del saggio degli interessi legali, stabilita al 2,5% con decorrenza dall'1 gennaio 2012

Image not found or type unknown
Thumbnail Image not found or type unknown Aggiornata la modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni ai fini delle imposte di registro e sulle successioni e donazioni.

E' stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303 di venerdì scorso il **decreto 22 dicembre 2011** del ministero dell'Economia e delle Finanze, che fissa i nuovi moltiplicatori in vigore da quest'anno alla luce dell'aumento di un punto percentuale - dall'1,5% al 2,5% - del tasso legale degli interessi stabilito dal Dm 12 dicembre 2011 con decorrenza 1° gennaio 2012 (vedi *Interessi legali, per il nuovo anno ritoccata la percentuale dal Mef*).

A prescrivere la stretta dipendenza degli uni dall'altro è l'articolo 3, comma 164, della legge n. 662/1996, secondo cui il ministro delle Finanze provvede ad adeguare le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni "*...in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi*".

I nuovi valori si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte e alle donazioni fatte a partire dal primo giorno del nuovo anno.

In particolare, viene aggiornato - tenendo conto della nuova misura del saggio degli interessi legali - il prospetto dei coefficienti allegato al Tur (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - Dpr n. 131/1986).

I precedenti valori, con coefficienti calcolati in base al tasso dell'1,5%, hanno trovato applicazione dal 1° gennaio al 31 dicembre 2011.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Nuovo coefficiente (dall'1/1/2012)	Vecchio coefficiente (dall'1/1 al 31/12/2011)
da 0 a 20	38	63,5
da 21 a 30	36	60
da 31 a 40	34	56,5
da 41 a 45	32	53
da 46 a 50	30	49,5
da 51 a 53	28	46
da 54 a 56	26	42,5
da 57 a 60	24	39
da 61 a 63	22	35,5
da 64 a 66	20	32
da 67 a 69	18	28,5
da 70 a 72	16	25
da 73 a 75	14	21,5
da 76 a 78	12	18

da 79 a 82	10	14,5
da 83 a 86	8	11
da 87 a 92	6	7
da 93 a 99	4	4

Il prospetto entra in ballo quando, ad esempio, di un immobile viene acquistata la sola nuda proprietà, mentre il venditore si riserva l'usufrutto a vita.

La base imponibile da sottoporre a tassazione per il trasferimento della nuda proprietà è data dalla differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto (articolo 48 del Dpr 131/1986). Quest'ultimo si ottiene moltiplicando la rendita annua dell'immobile (cioè, il valore della piena proprietà moltiplicato per il tasso di interesse legale: 2,5% dall'1 gennaio 2012) per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario.

Esempio:

- *valore della piena proprietà dell'immobile: 300.000 euro (A)*
- *tasso di interesse legale: 2,5% (B)*
- *età del beneficiario dell'usufrutto: 64 anni*
- *coefficiente corrispondente all'età del beneficiario: 20 (C)*

Rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = 300.000 x 2,5% = 7.500 (D)

Valore dell'usufrutto = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C) = 7.500 X 20 = 150.000 (E)

Valore della nuda proprietà = valore piena proprietà (A) - valore usufrutto (E) = 300.000 - 150.000 = 150.000.

Il decreto, inoltre, fissa in 40 volte l'annualità il valore del multiplo da utilizzare nella determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite e pensioni.

Il meccanismo è identico sia ai fini dell'imposta di registro (articolo 46, comma 2, lettere a) e b) del Tur - Dpr n. 131/1986) sia ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni (articolo 17, comma 1, lettere a) e b) del Tus - Dlgs 346/1990).

di
r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/usufrutti-rendite-e-vitalizi-moltiplicatori-adequati-al-tasso>