

Normativa e prassi

Usufrutti, rendite e vitalizi: la stima va a braccetto con il tasso legale

31 Dicembre 2015

I moltiplicatori per la determinazione dei nuovi valori si adeguano alla modifica – ancora al ribasso – della misura del saggio degli interessi, fissata allo 0,2% dal 2016

Ancora più contenuto il tasso legale, definito dal **decreto** del ministero dell'Economia e delle Finanze dell'11 dicembre scorso, che prosegue con il suo *trend* al ribasso iniziato ormai tre anni fa (vedi "**Aggiornato l'interesse legale: per il 2016 scende allo 0,2%**").

Dal 1° gennaio del nuovo anno cambiano, pertanto, anche le 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.

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.

Publicato in GU (serie generale n. 302) il **decreto 21 dicembre 2015** del Mef, recante la consueta tabella dei coefficienti necessari per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni "...in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi".

Età beneficiario (anni compiuti)	2016 (nuovo coefficiente)	2015 (vecchio coefficiente)
da 0 a 20	475	190

da 21 a 30	450	180
da 31 a 40	425	170
da 41 a 45	400	160
da 46 a 50	375	150
da 51 a 53	350	140
da 54 a 56	325	130
da 57 a 60	300	120
da 61 a 63	275	110
da 64 a 66	250	100
da 67 a 69	225	90
da 70 a 72	200	80
da 73 a 75	175	70
da 76 a 78	150	60
da 79 a 82	125	50
da 83 a 86	100	40
da 87 a 92	75	30
da 93 a 99	50	20

Il prospetto si rende necessario 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 dello 0,2% e per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario, come nell'esempio che segue:

- *valore della piena proprietà dell'immobile: 300.000 euro (A)*
- *tasso di interesse legale: 0,2% (B)*
- *età del beneficiario dell'usufrutto: 64 anni*
- *coefficiente corrispondente all'età del beneficiario: 250 (C)*

Rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = 300.000 x 0,2% = 600 (D)

Valore dell'usufrutto = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C) = 600 x 250 = 150.000 (E)

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

di

Sonia Angeli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/usufrutti-rendite-e-vitalizi-stima-va-braccetto-tasso-legale>