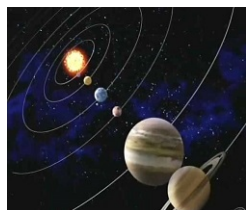


Normativa e prassi

Usufrutti, rendite e vitalizi allineati al tasso d'interesse

2 Gennaio 2017

Le novità riguardano gli atti pubblici formati, quelli giudiziari pubblicati o emanati, le scritture private registrate, le successioni aperte e le donazioni fatte dal primo dell'anno



Il Dm dello scorso 7 dicembre ha dimezzato il tasso legale di interesse portandolo, dall'anno in corso, allo 0,1%; di conseguenza, cambiano 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.

A cascata arriva, quindi, il **decreto Mef 23 dicembre 2016** pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale di sabato, che riporta la consueta tabella dei coefficienti aggiornati, in vigore dal 1° gennaio 2017.

Si tratta di un passaggio obbligato previsto dall'articolo 3, comma 164, della legge 662/1996.

I nuovi moltiplicatori devono essere applicati 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.

Questi i nuovi valori:

Età beneficiario (anni compiuti)	2017 (nuovo coefficiente)	2016 (vecchio coefficiente)
da 0 a 20	950	475
da 21 a 30	900	450
da 31 a 40	850	425
da 41 a 45	800	400
da 46 a 50	750	375
da 51 a 53	700	350
da 54 a 56	650	325
da 57 a 60	600	300
da 61 a 63	550	275
da 64 a 66	500	250
da 67 a 69	450	225
da 70 a 72	400	200

da 73 a 75	350	175
da 76 a 78	300	150
da 79 a 82	250	125
da 83 a 86	200	100
da 87 a 92	150	75
da 93 a 99	100	50

Un esempio pratico di utilizzo dei coefficienti è rappresentato dall'acquisto della sola nuda proprietà di una casa, con mantenimento dell'usufrutto a vita da parte del vecchio proprietario.

In tal caso, la base imponibile da sottoporre a tassazione per il trasferimento della nuda proprietà è data dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto (articolo 48 del Dpr 131/1986).

Quest'ultimo dato si ottiene moltiplicando la rendita annua dell'immobile (cioè, il valore della piena proprietà) per il tasso di interesse legale dello 0,1% e per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario.

Eccone un'ipotesi pratica:

- *valore della piena proprietà dell'immobile: 300.000 euro (A)*
- *tasso di interesse legale: 0,1% (B)*
- *età del beneficiario dell'usufrutto: 64 anni*
- *coefficiente corrispondente all'età del beneficiario: 500 (C)*

Rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = 300.000 x 0,1% = 300 (D)

Valore dell'usufrutto = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C) = 300 x 500 = 150.000 (E)

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

Il decreto, inoltre, fissa il multiplo da utilizzare nella determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite e pensioni in 1.000 volte l'annualità.

Il meccanismo è identico sia ai fini dell'imposta di registro (articolo 46, comma 2, lettere a) e b), del Tur - Dpr 131/1986) che 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://fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/usufrutti-rendite-e-vitalizi-allineati-al-tasso-dinteresse>