

Normativa e prassi

Usufrutti, rendite e vitalizi: su l'interesse, giù il coefficiente

I moltiplicatori per la definizione dei nuovi valori sono stati adeguati all'aumento del tasso legale che, a partire dal 1° gennaio dell'anno imminente, sarà calcolato allo 0,3%



Publicato nella GU (serie generale n. 301) di ieri, 28 dicembre, il [decreto 20 dicembre 2017](#) del ministero dell'Economia e delle finanze, con la consueta tabella annuale dei coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni ai fini delle imposte di registro e sulle successioni e donazioni, aggiornati con l'adeguamento al saggio di interesse legale che andrà in vigore dal prossimo 1° gennaio (vedi "[Triplicato l'interesse legale 2018 rispetto al tasso dell'anno in corso](#)").

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.

Sancito, quindi, con il [decreto 13 dicembre 2017](#) del Mef, l'aumento del tasso legale di interesse, che sale dallo 0,1% dell'anno scorso, allo 0,3% valido per il 2018, sono stati aggiornati anche i moltiplicatori per calcolare i nuovi valori di usufrutti, rendite e vitalizi, come prevede l'articolo 3, comma 164, legge 662/1996.

Età beneficiario (anni compiuti)	2018 (nuovo coefficiente)	2017 (vecchio coefficiente)
da 0 a 20	317,50	950
da 21 a 30	300	900
da 31 a 40	282,50	850
da 41 a 45	265	800
da 46 a 50	247,50	750
da 51 a 53	230	700
da 54 a 56	212,50	650
da 57 a 60	195	600
da 61 a 63	177,50	550
da 64 a 66	160	500
da 67 a 69	142,50	450

da 70 a 72	125	400
da 73 a 75	107,50	350
da 76 a 78	90	300
da 79 a 82	72,50	250
da 83 a 86	55	200
da 87 a 92	37,50	150
da 93 a 99	20	100

I numeri della tabella soprastante si rendono necessari per calcolare le imposte, ad esempio, quando si acquista la nuda proprietà di un immobile, lasciando ad altri (l'alienante) il diritto di usufrutto sullo stesso, per la durata della vita di quest'ultimo. In questo caso, l'imponibile è dato dalla differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto ([articolo 48](#), Dpr 131/1986).

Il calcolo si effettua moltiplicando la rendita annua dell'immobile (cioè, il valore della piena proprietà) moltiplicato per il tasso di interesse legale dello 0,3% 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: 0,3% (B)*
- *età del beneficiario dell'usufrutto: 77 anni*
- *coefficiente corrispondente all'età del beneficiario: 90 (C)*

Rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = 300.000 x 0,3% = 900 (D)

Valore dell'usufrutto = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C) = 900 x 90 = 81.000 (E)

Valore della nuda proprietà = valore piena proprietà (A) – valore usufrutto (E) = 300.000 – 81.000 = 219.000.

Il decreto, inoltre, fissa il multiplo da utilizzare nella determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite e pensioni in 333,33 volte l'annualità.

r.fo.

pubblicato Venerdì 29 Dicembre 2017
