

Normativa e prassi

## Per usufrutti, rendite e vitalizi, consueto adeguamento di fine anno

**Il prospetto dei coefficienti per determinare quei valori cambia in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, fissata - dal 1° gennaio 2019 - allo 0,8 per cento**



Pronta la tabella da usare il prossimo anno per quantificare i parametri necessari al calcolo delle imposte dovute quando si acquista la nuda proprietà di un immobile, lasciando al venditore il diritto di usufrutto: in questo caso, l'imponibile è dato dalla differenza tra valore della piena proprietà e valore dell'usufrutto ([articolo 48](#), Dpr 131/1986).

È stato, infatti, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 di ieri, 28 dicembre, il [decreto 19 dicembre 2018](#) del ministero dell'Economia e delle finanze, con la tabella aggiornata 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.

I valori, come consueto, sono stati adeguati al saggio di interesse legale che scatterà dal prossimo 1° gennaio (vedi "[Impennata dell'interesse legale: dal 1° gennaio, tasso dello 0,8%](#)"), così come previsto dall'articolo 3, comma 164, legge 662/1996.

<b>Età beneficiario (anni compiuti)</b>	<b>2019 nuovo coefficiente</b>	<b>2018 vecchio coefficiente</b>
da 0 a 20	<b>118,75</b>	317,50
da 21 a 30	<b>112,50</b>	300,00
da 31 a 40	<b>106,25</b>	282,50
da 41 a 45	<b>100,00</b>	265,00
da 46 a 50	<b>93,75</b>	247,50
da 51 a 53	<b>87,50</b>	230,00
da 54 a 56	<b>81,25</b>	212,50
da 57 a 60	<b>75,00</b>	195,00
da 61 a 63	<b>68,75</b>	177,50
da 64 a 66	<b>62,50</b>	160,00
da 67 a 69	<b>56,25</b>	142,50
da 70 a 72	<b>50,00</b>	125,00
da 73 a 75	<b>43,75</b>	107,50
da 76 a 78	<b>37,50</b>	90,00
da 79 a 82	<b>31,25</b>	72,50
da 83 a 86	<b>25,00</b>	55,00
da 87 a 92	<b>18,75</b>	37,50
da 93 a 99	<b>12,50</b>	20,00

Dunque, per calcolare le imposte in caso di acquisto della sola nuda proprietà di un appartamento, occorre moltiplicare la rendita annua dell'immobile (cioè, il valore della piena proprietà) per il tasso di interesse legale (dal 2019, è lo 0,8%) e per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario, come nell'esempio che segue, dove si ipotizza che l'alienante che conserva il diritto di usufrutto abbia 77 anni:

- *valore della piena proprietà dell'immobile: 300.000 euro (A)*

- *tasso di interesse legale: 0,8% (B)*

- *età del beneficiario dell'usufrutto: 77 anni*

- *coefficiente corrispondente all'età del beneficiario: 37,50 (C)*

- *rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = 300.000 x 0,8% = 2.400 (D)*

**Valore dell'usufrutto** = *rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C) = 2.400 x 37,50 = 90.000 (E)*

**Valore della nuda proprietà** = *valore piena proprietà (A) – valore usufrutto (E) = 300.000 – 90.000 = 210.000.*

Il decreto, inoltre, fissa il multiplo da utilizzare nella determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite e pensioni in 125,00 volte l'annualità.

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.

**r.fo.**

*pubblicato Domenica 30 Dicembre 2018*

---