



I NUOVI COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'USUFRUTTO O DELLA RENDITA VITALIZIA

(a cura del dott. Michele Pizzullo, Consulente legale nazionale FIMAA Italia)

Con decreto del Ministero dell'economia e finanze del 20 dicembre 2022 (pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2022) sono stati pubblicati i nuovi coefficienti per la determinazione del valore dell'usufrutto o della rendita vitalizia a seguito della variazione del saggio legale di interesse.

Si riporta la tabella, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, di cui al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, con le percentuali di calcolo, **ai soli fini fiscali**, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2023, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interesse (passato dall'1,25% al 5%) di cui al decreto Ministero dell'economia e finanze 13 dicembre 2022, (pubblicato nella G.U. n. 292 del 15 dicembre 2022), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con detto decreto Ministero dell'economia e finanze 20 dicembre 2022 (pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2022).

I nuovi criteri 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 apertesi ed alle donazioni fatte a decorrere dal 1° gennaio 2023.

Nella Tabella, in relazione alle fasce di età dell'usufruttuario (anni già compiuti), vengono riportati i coefficienti e le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto e alla nuda proprietà.

LA FINALITÀ DELLA TABELLA DEI VALORI DI USUFRUTTO

La tabella usufrutto si prefigge lo scopo di consentire il calcolo dei valori di usufrutto, ma occorre, precisare che la medesima tabella può essere utilizzata anche in ordine ai diritti di abitazione e di uso, che hanno le stesse caratteristiche, sotto questo profilo, del diritto di usufrutto (con la differenza che i diritti di uso e di abitazione possono essere riservati solo a persone fisiche in virtù del carattere strettamente personale e diretto del tipo di diritto), **al solo fine di ottenere la corretta base imponibile per pagare le imposte di registro, di donazione, di successione, ipotecaria e catastale. Pertanto, sono valori prettamente fiscali che potrebbero non coincidere con quelli determinati all'esito del procedimento di stima del valore di usufrutto.**

Il principio è che il valore della nuda proprietà è pari al valore della piena proprietà diminuito del valore dell'usufrutto/uso/abitazione.

I valori variano in relazione all'età del beneficiario: più giovane è il beneficiario, maggiore è il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso vitalizio in quanto maggiore è l'aspettativa di vita dello stesso e dunque la durata del diritto.

COME SI CALCOLA IL VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO

Il valore dell'usufrutto vitalizio viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Per rendita annua si intende il valore della piena proprietà del bene per l'interesse legale, attualmente 5,00%.

Esempio:

Valore della piena proprietà = € 100.000,00

Rendita annua al tasso del 5% = € 5.000

Età usufruttuario = anni 62 compiuti

Valore dell'usufrutto: € 5.000 x 11 = € 55.000,00 (l'usufrutto è pari al 55% della piena proprietà)

Valore nuda proprietà: € 100.000,00 – € 55.000,00 = € 45.000,00 (la nuda proprietà è pari al 45% della piena proprietà).

Dette percentuali sono rimaste invariate (nonostante la modifica del tasso legale e dei coefficienti) rispetto a quelle in vigore nel 2022.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficients per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 5,00%			
ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	19	95	5
DA 21 - 30 ANNI	18	90	10
DA 31 - 40 ANNI	17	85	15
DA 41 - 45 ANNI	16	80	20
DA 46 - 50 ANNI	15	75	25
DA 51 - 53 ANNI	14	70	30
DA 54 - 56 ANNI	13	65	35
DA 57 - 60 ANNI	12	60	40
DA 61 - 63 ANNI	11	55	45
DA 64 - 66 ANNI	10	50	50
DA 67 - 69 ANNI	9	45	55
DA 70 - 72 ANNI	8	40	60
DA 73 - 75 ANNI	7	35	65
DA 76 - 78 ANNI	6	30	70
DA 79 - 82 ANNI	5	25	75
DA 83 - 86 ANNI	4	20	80
DA 87 - 92 ANNI	3	15	85
DA 93 - 99 ANNI	2	10	90

Oltre

non previsto

non previsto

CALCOLO RENDITA (O PENSIONE) PERPETUA, A TEMPO INDETERMINATO O A TEMPO DETERMINATO

L'art. 1 del decreto Ministero dell'economia e finanze 20 dicembre 2022 fissa anche i nuovi "valori multipli" da utilizzare per il calcolo delle rendite (o pensioni) perpetue, a tempo indeterminato o determinato, in relazione a quanto prescritto dall'art. 46, c. 2, lett. a) e b) del Testo unico in materia di imposta di registro (d.P.R. 26.4.1986, n. 131) e dall'art 17, c. 1, lett. a) e b) del Testo unico in materia di imposta di successione e donazione (d.lgs. 31.10.1990, n. 346):

- per la rendita o pensione perpetua o a tempo indeterminato: il valore è pari a 20 volte l'annualità;
- per la rendita o pensione a tempo determinato: il valore è pari al valore attuale dell'annualità calcolato al saggio legale di interesse (dal 1° gennaio 2023 pari al 5% annuo), in nessun caso superiore a 20 volte l'annualità.

QUANDO SI PUÒ RICORRERE ALLA TABELLA DEI VALORI DELL'USUFRUTTO/USO/ABITAZIONE

Si può fare ricorso alla tabella dei valori dell'usufrutto nel caso in cui sia consentito di assumere il valore catastale, ossia la rendita catastale moltiplicata per il coefficiente relativo alla categoria catastale di appartenenza, come base imponibile per il calcolo dell'imposta di registro nei seguenti casi:

- a) trasferimento della proprietà con riserva del diritto usufrutto/uso/abitazione;
- b) costituzione a qualsiasi titolo del diritto di usufrutto/uso/abitazione;
- c) rinuncia al diritto di usufrutto/uso/abitazione.

Per la prima casa	rendita catastale non rivalutata x 115,5
Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, C (escluse A/10 e C/1)	rendita catastale non rivalutata x 126
Per i fabbricati del gruppo B	rendita catastale non rivalutata x 147
Per i fabbricati A/10 e D	rendita catastale non rivalutata x 63
Per i fabbricati C1 ed E	rendita catastale non rivalutata x 42,84
Per i terreni non edificabili (agricoli e non)	reddito dominicale non rivalutato x 112,50

Qualora non fosse possibile utilizzare il valore catastale, la base imponibile sarà rappresentata dal prezzo dichiarato dalle parti in atto e la tabella avrà rilevanza solo per consentire alle stesse di determinare il valore del diritto di usufrutto/uso/abitazione.

L'IPOTESI DI USUFRUTTO VITALIZIO COSTITUITO (O RISERVATO) CONGIUNTAMENTE TRA PIÙ USUFRUTTUARI

Qualora il diritto di usufrutto vitalizio sia costituito a favore di più persone (si pensi a due coniugi comproprietari che riservano per sé, vita natural durante, il diritto di usufrutto) **senza patto di reciproco accrescimento**, alla morte di ciascun co-usufruttuario la quota corrispondente di loro spettanza si accrescerà a favore del nudo proprietario. Il valore dell'usufrutto è determinato applicando i superiori coefficienti avendo riguardo **all'età del beneficiario più anziano**.

Se l'usufrutto è costituito (o riservato) **con diritto di accrescimento**, in caso di morte di uno degli usufruttuari la sua quota di diritto si accresce a favore dell'usufruttuario superstite. Il valore dell'usufrutto è determinato applicando i superiori coefficienti avendo riguardo **all'età del beneficiario più giovane**.

L'IPOTESI DI USUFRUTTO VITALIZIO COSTITUITO A FAVORE DI UNA SOCIETÀ

Il valore dell'usufrutto costituito a favore di persona giuridica non può durare più di 30 anni. In tale ipotesi, si applicano i criteri della rendita a tempo determinato ossia il valore dell'usufrutto è pari al valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse per un massimo di 30 anni.