

---

## Aggiornata la tabella per il calcolo del valore del diritto di usufrutto

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 06 GENNAIO 2024 | Angelo Busani

---

In conseguenza della fissazione al 2,5% del tasso dell'interesse legale (Dm Economia 29 novembre 2023, in «Il Sole 24 Ore» del 13 dicembre scorso) varia di conseguenza anche il calcolo del valore del diritto di usufrutto (e dei diritti di uso e di abitazione) e del corrispondente diritto di nuda proprietà: la nuova tabella da utilizzare per effettuare tale operazione, che va a modificare quella riportata in allegato al Dpr 131/1986 (il Testo unico dell'imposta di registro) è acclusa al decreto direttoriale datato 21 dicembre 2023, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023. Il calcolo in questione è quello che occorre effettuare quando si tratta di applicare, al risultato che se ne ottiene, l'imposta sul valore aggiunto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale nonché le imposte di successione e donazione, in quanto, in questi casi, per disposto di legge, il valore da attribuire alla fruttuosità un dato bene è correlato, con presunzione assoluta, al saggio dell'interesse legale e, quindi, a prescindere dalle peculiarità del singolo caso concreto. Le regole di determinazione del valore dell'usufrutto servono inoltre a vari altri fini, tra cui quello di individuare se una quota di capitale sociale, su cui è impresso l'usufrutto, sia da considerare (articolo 81, comma 1, lettera c), Tuir) quale partecipazione qualificata o meno. Per esemplificare, si pensi all'ipotesi del padre che compri una casa a un figlio, ma intenda mantenervi l'usufrutto vitalizio; e si pensi che il figlio nudo proprietario possa avvalersi dell'agevolazione "prima casa", a differenza del padre. Ebbene, se si tratta di una cessione imponibile ai fini Iva, sul valore dell'usufrutto spettante al padre andrà applicata l'aliquota del 10% mentre al valore della nuda proprietà intestata al figlio andrà applicata l'aliquota del 4 per cento. Per determinare il valore dell'usufrutto, avvalendosi dunque del prospetto di coefficienti allegato al Dpr 131/1986, si deve moltiplicare il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse e moltiplicare ulteriormente il risultato che si ottiene per il coefficiente desumibile dal prospetto in questione con riferimento all'età dell'usufruttuario. Se si ipotizza un usufruttuario 60enne e quindi di utilizzare il nuovo coefficiente 24 e pure si ipotizza in 400mila euro il valore della piena proprietà di un dato bene, moltiplicando detto valore per il 2,5% si ottiene il valore 10mila; a sua volta, questo importo deve essere moltiplicato per 24, ottenendo il risultato di 240mila. Questo è dunque il valore dell'usufrutto vitalizio; il relativo complemento, e cioè il valore di 160mila euro, è il valore della nuda proprietà. Al medesimo risultato si giunge applicando al valore di 400mila euro la percentuale 60 (per l'usufrutto) e la percentuale 40 (per la nuda proprietà). ©

RIPRODUZIONE RISERVATA