

L'interesse legale al 5 per cento spinge il valore dell'usufrutto

Immobiliare

Il 20 dicembre 2022 è stato modificato il prospetto occorrente per il calcolo

Nuova base imponibile per le imposte sulla casa, di successione e donazione

Angelo Busani

Nuove regole dal 1° gennaio 2023 per il calcolo del valore del diritto usufrutto (e della complementare nuda proprietà) per effetto del Dm Economia; ● del 13 dicembre 2022, che ha elevato il tasso dell'interesse legale dall'1,25 al 5%; ● del 20 dicembre 2022, che ha variato il "prospetto" occorrente per il predetto calcolo, allegato al Tuir (Dpr 131/1986).

L'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà (in ipotesi, 200mila euro) per il saggio legale di interesse (5%) e moltiplicando il prodotto per il coefficiente contenuto nel "prospetto", il quale è organizzato nel senso che il valore dell'usufrutto progressivamente cala all'avanzare dell'età dell'usufruttuario, in ragione dell'aumento della probabilità del suo decesso.

Ad esempio, posta in 60 anni l'età dell'usufruttuario l'usufrutto vitalizio vale euro (200mila x 5% x 12 =) 120mila e, per complemento, la nuda proprietà, vale (200mila - 120mila =) 80mila; se invece si ipotizza un usufruttuario 80enne, l'usufrutto vale 50mila euro e la nuda proprietà ne vale 150mila.

L'usufrutto a tempo determinato è infrequente; ma talora accade che l'usufrutto venga costituito non per tutta la vita dell'usufruttuario, ma solo per un certo periodo di tempo. In tal caso, per determinare la base imponibile, occorre ricorrere a un calcolo finanziario (anch'esso condizionato dal saggio dell'interesse legale) e

cioè attualizzare i frutti che l'usufruttuario dovrebbe percepire nel tempo. Sempre ipotizzando che la piena proprietà di un dato bene valga 200mila euro, il risultato del calcolo nel 2023 di un usufrutto per dieci anni sarà di 77.220 euro, per 20 anni di 124.620 euro e per 30 anni di 153.720 euro.

Nelle imposte indirette l'interesse legale serve per il calcolo della base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, di successione e donazione quando si tratta di assolverle con riferimento alla costituzione o al trasferimento di un diritto di usufrutto (temporaneo o vitalizio), al trasferimento di un diritto di nuda proprietà o alla costituzione di una rendita a tempo determinato, vitalizia o perpetua. Si pensi all'acquisto di un'abitazione effettuato dai genitori per l'usufrutto e dai figli per la nuda proprietà; o alla disposizione testamentaria con la quale un pacchetto di azioni viene lasciato a Tizio per l'usufrutto o a Caio per la nuda proprietà oppure che disponga una rendita a favore di un legatario del de cuius.

L'interesse legale è civilisticamente rilevante in molteplici situazioni:

- 1) producono, di diritto, interessi legali i crediti liquidi ed esigibili (articolo 1282, comma 1, del Codice civile) e, cioè, determinati nel loro ammontare e il cui pagamento non sia impedito da termini a favore del debitore o da condizioni sospensive;
- 2) al tasso legale si computano gli interessi che siano pattuiti convenzionalmente quando non ne sia stata stabilita la misura (articolo 1284, comma 2, Codice civile); nella misura del tasso legale sono dovuti gli interessi moratori (per pagamenti diversi da quelli dovuti nell'ambito di transazioni commerciali, stabiliti in maggior entità dal Dlgs 231/2002), a meno che non sia stata pattuita una misura superiore (articolo 1224, comma 1, Codice civile);
- 3) sono dovuti nella misura legale gli interessi compensativi, e cioè quelli dovuti sul prezzo da pagarsi per la cosa venduta qualora essa sia consegnata al compratore e produca frutti (articolo 1499, Codice civile).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il calcolo

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO

ETÀ DELL'USUFRUTTUARIO	PROSPETTO DEI COEFFICIENTI ALLEGATO AL DPR 131/1986	VALORE DELL'USUFRUTTO	VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ
Da 0 a 20	19	95	5
Da 21 a 30	18	90	10
Da 31 a 40	17	85	15
Da 41 a 45	16	80	20
Da 46 a 50	15	75	25
Da 51 a 53	14	70	30
Da 54 a 56	13	65	35
Da 57 a 60	12	60	40
Da 61 a 63	11	55	45
Da 64 a 66	10	50	50
Da 67 a 69	9	45	55
Da 70 a 72	8	40	60
Da 73 a 75	7	35	65
Da 76 a 78	6	30	70
Da 79 a 82	5	25	75
Da 83 a 86	4	20	80
Da 87 a 92	3	15	85
Da 93 a 99	2	10	90

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO "A TEMPO"

ANNI DI DURATA DELL'USUFRUTTO	COEFFICIENTE DI ATTUALIZZAZIONE	VALORE % NUDA PROPRIETÀ	VALORE % USUFRUTTO
5	4,329	0,7836	0,2165
10	7,722	0,6139	0,3861
15	10,380	0,4810	0,5190
20	12,462	0,3769	0,6231
25	14,094	0,2953	0,7047
30	15,372	0,2314	0,7686

Con
per
a n
e c
det
sci

IN

1A