

# L'usufrutto taglia l'imponibile

## FISCO

I coefficienti ministeriali determinano il minor valore da indicare nel rogito

### Angelo Busani

■ Se un contratto di compravendita ha a oggetto il diritto di nuda proprietà (con riserva dell'usufrutto in capo al venditore), il valore imponibile è dato dal valore della piena proprietà decurtato dell'usufrutto. Per calcolare l'usufrutto ci si avvale di un prospetto di coefficienti che si trova allegato al Dpr 131/1986, testo unico dell'imposta di registro; il quale viene variato ogni volta che varia il saggio dell'interesse legale.

Infatti, dal punto di vista fiscale, ai sensi degli art. 46 e 48 del Dpr 131/1986, il calcolo del valore diritto dell'usufrutto è equiparato al calcolo del valore della rendita vitalizia. Quest'ultimo è pari all'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità della rendita per il coefficiente indicato in detto prospetto, in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare la rendita; a sua volta, il valore dell'usufrutto

si calcola assumendo come annualità l'ammontare ottenuto e moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio di interesse. Alla fine del 2011, in dipendenza del Dm Economia 12 dicembre 2011 (che ha

fissato il saggio legale al 2,5%, con un decreto del 22 dicembre 2011 del Direttore generale delle Finanze) il prospetto in questione è stato aggiornato con decorrenza dal 1° gen-

naio 2012. Pertanto, il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse e moltiplicando ulteriormente il prodotto ottenuto per il coefficiente desumibile dal prospetto con riferimento all'età dell'usufruttuario. Si ipotizzi un usufruttuario 60enne (coefficiente 24); posto quindi in 100mila euro il valore della piena proprietà, moltiplicandolo per il 2,5% si ottiene il risultato di 2.500; questa cifra va infine moltiplicata per 24, ottenendo il risultato di 60mila. Questo è il valore dell'usufrutto vitalizio; 40mila euro è quindi il valore della nuda proprietà.

Quanto al valore della piena proprietà da assumere alla base di questo calcolo, occorre utilizzare le regole "ordinarie": se si tratta di un contratto avente a oggetto una abitazione venduta da un soggetto non imprenditore e l'acquirente è una persona fisica, il valore da assumere non è il prezzo dichiarato, ma la rendita catastale moltiplicata per il coefficiente di aggiornamento applicabile (il moltiplicatore 126 o 115,5 se l'acquirente acquista la "prima casa"); in ogni altro caso, il valore è quello pari al prezzo dichiarato.

**LO SCENARIO NORMATIVO****Convenienza ridotta**

Rispetto agli anni 90, sono meno i "vantaggi fiscali": da un lato il tentativo di evitare la tassa di successione progressiva poteva infatti spingere a intestare la nuda proprietà ai figli, dall'altro i tassi di interesse elevati aumentavano il valore dell'usufrutto e abbassavano quello della nuda proprietà. Ma un vero paragone è difficile perché lo scenario è cambiato: non esisteva la norma del prezzo-valore nei rogiti e la nuda proprietà non godeva dei requisiti prima casa. (E.Sg.)