

**Sportello fisco**

# Sale l'interesse legale: nuovi valori per l'usufrutto

Oliviero Franceschi

**D**opo anni in discesa ripida il tasso legale d'interesse è tornato a salire e dal 1° gennaio di quest'anno si è attestato allo 0,30 contro lo 0,10% del 2017. Poca roba si dirà, ma comunque con riflessi su molte tematiche. Tra queste, un posto speciale spetta sicuramente alle compravendite delle nude proprietà degli immobili. Mentre l'usufrutto, ricordiamo, è il diritto di utilizzare l'immobile, di godere del bene e dei relativi redditi, abitandolo o affittandolo, al nudo proprietario spetta solo la proprietà del bene, priva della possibilità di trarne utilità immediata, senza quindi poterci abitare o darlo in locazione. Viceversa chi vende può avere la sicurezza di restare nell'immobile vita natural durante e

d'altro canto di assicurarsi una bella sommetta. Solitamente, il "venditore tipo" è una persona anziana o una coppia di anziani, che non avendo eredi, alla loro morte non saprebbero a chi lasciare l'appartamento. Il caso tipico dell'acquirente, invece, potrebbe essere quello dei genitori che acquistano la "nuda proprietà" di un immobile, per adibirlo in un secondo tempo (cioè alla morte dell'usufruttuario) ad abitazione del figlio, o anche quello di un tradizionale investitore che, non volendo far figurare un altro immobile fra i propri redditi, mette al sicuro un po' dei suoi risparmi investendo "sul mattone". E veniamo alle tasse. La base imponibile su cui si calcolano le imposte per il trasferimento, è costituita soltanto dal valore della nuda proprietà: pertanto, l'imposta di registro

si ottiene moltiplicando l'aliquota del 9% (o del 2% se "prima casa") al valore della nuda proprietà (che è più basso del valore della piena proprietà dell'immobile). Per chi compra una nuda proprietà, l'appel fiscale dell'operazione è decisamente aumentato in questi tempi in cui la tassazione sugli immobili è cresciuta a dismisura. L'Irpef e in particolare la tanto famigerata Imu (nonché la Tasi) restano a carico dell'usufruttuario: perciò chi compra non deve sobbarcarsi da subito il peso fiscale della gestione mentre per chi vende le cose continuano esattamente come prima. In altre parole il compratore può investire in beni immobiliari comunque abbastanza solidi, senza essere sottoposto alla supertassazione Imu/Tasi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La domanda

### Usufrutto, come si calcola in concreto?

Avevo un quesito che mi terrà impegnato nei prossimi mesi. Vorrei avere "lumi" sui calcoli per determinare il valore dell'usufrutto costituito a gennaio 2018, a favore di un soggetto di 59 anni, su un immobile la cui piena proprietà ha un valore pari a 90.000 euro. Spero che la risposta mi possa consentire di compiere un'operazione a cui tengo molto. Grazie per l'attenzione.

P.M.  
Roma

## La risposta

### Pochi calcoli ma con tabella alla mano

Si deve determinare il valore dell'annualità, moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale:  $90.000 \text{ euro} \times 0,30\% = 270 \text{ euro}$ . Il valore dell'usufrutto si ottiene moltiplicando il valore dell'annualità per il coefficiente corrispondente all'età del beneficiario (desumibile dalla tabella di cui al Decreto Interdirigenziale del 13/12/2017) che nel caso specifico, è pari a 195. Il valore dell'usufrutto risulta, quindi, pari a  $270 \times 195 = 52.650 \text{ euro}$ . Il valore della nuda proprietà si determina sottraendo al valore della piena proprietà, il valore dell'usufrutto come poco sopra determinato:  $90.000 - 52.650 = 37.350 \text{ euro}$ .

© RIPRODUZIONE RISERVATA

