

Scende il tasso di interesse ma l'usufrutto non cambia

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 30 DICEMBRE 2025 | Angelo Busani

Dal 1° gennaio 2026 diminuisce il tasso dell'interesse legale (dal 2 all'1,60%), come disposto dal Dm 10 dicembre 2025, ma nulla cambia per il calcolo da compiere per ricavare il valore imponibile di un contratto di rendita vitalizia o perpetua oppure, partendo dal valore del diritto di piena proprietà, il valore del diritto di usufrutto vitalizio e del complementare diritto di nuda proprietà.

Infatti, il valore di rendite, usufrutti e nude proprietà dipende, di regola, dal tasso legale, poiché si tratta di attualizzare le rendite pattuite in un contratto oppure le presumibili rendite che un bene dovrebbe produrre nella vigenza dell'usufrutto; tuttavia, dal 1° gennaio 2025 vige una normativa (articolo 46, comma 5-ter, Testo unico del registro e articolo 17, comma 1-ter, Testo unico imposta di successione, introdotti dal Dlgs 139/2024) in base alla quale il calcolo di rendite e usufrutti si deve effettuare con riferimento al tasso del 2,5% qualora il tasso legale sia stabilito in misura inferiore al 2,5 per cento.

Con questa norma si è inteso sterilizzare l'eventualità (effettivamente verificatasi) che, scendendo il tasso legale sotto una certa soglia (grosso modo, appunto il 2,5%), la base imponibile di usufrutti e rendite risultasse di valore abnorme, a causa di un mero effetto matematico. Ad esempio, nel 2020 il tasso legale era stabilito nello 0,05%; pertanto, nel caso di condanna al pagamento di una rendita vitalizia annua di 120mila euro a favore di un 60enne vittima di un negligente intervento chirurgico (fatto realmente accaduto), l'aliquota di imposta di registro del 3% avrebbe dovuto essere applicata all'inverosimile base imponibile di euro (120mila x 1.200 = 144 milioni), risultandone un'imposta di 4 milioni e 320mila euro.

Ancor peggio andava se una rendita fosse derivata da un testamento o una donazione (dovendosi applicare l'aliquota compresa tra il 4 e l'8%) oppure fosse il corrispettivo di un trasferimento immobiliare (da tassare con aliquota 9%).

La predetta normativa che impone il floor al 2,5% è importante sia perché è ricorrente nella prassi professionale il caso dell'attribuzione di una rendita o di un usufrutto, sia perché il risarcimento del danno biologico che provochi un «danno permanente» è sempre più di frequente liquidato (si veda Corte di cassazione 31574/2022) ai sensi dell'articolo 2057 del Codice civile «sotto forma di una rendita vitalizia» (invece che con un capitale una tantum).

Nel 2026 la base imponibile dell’usufrutto e delle rendite deve dunque continuare a calcolarsi, ai fini delle imposte indirette di registro, donazione/successione e ipocatastale, con riferimento al tasso del 2,5%, sganciandosi dal tasso legale (come disposto dal decreto direttoriale Finanze del 22 dicembre 2025). © RIPRODUZIONE RISERVATA

Età usufruttuario	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto