

In rialzo i valori dell'usufrutto

Il prospetto serve per l'imposta di Registro ma può essere utile in alcune controversie

Angelo Busani

Il “prospetto dei coefficienti” per il calcolo del valore del diritto di usufrutto vitalizio, allegato al Dpr 131/1986 (testo unico dell'imposta di Registro), è stato rielaborato con il decreto del direttore generale delle Finanze 20 dicembre 2017, pubblicato nella «Gazzetta ufficiale» 301 del 28 dicembre 2017, in dipendenza del decreto del 13 dicembre 2017 del ministro dell'Economia (in «Gazzetta ufficiale» 292 del 15 dicembre 2017), con il quale la misura del saggio degli interessi legali di cui all'articolo 1284 del Codice civile è stata elevata dallo 0,1 allo 0,3% in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2018.

Per “usufrutto vitalizio” si intende il diritto reale di utilizzare un dato bene e conseguire gli eventuali frutti per la durata di tutta la vita del titolare del diritto.

Il “prospetto” è l'unico documento che, nel nostro ordinamento, fornisce una formula di

calcolo mediante la quale, partendo dal valore della piena proprietà di un bene, si ottiene il valore dell'usufrutto vitalizio costituito su quello stesso bene (e il corrispondente valore della nuda proprietà, e cioè del diritto di proprietà gravato dal diritto di usufrutto). Nonostante sia dettato nel perimetro delle imposte indirette, il “prospetto” riverbera i suoi effetti oltre tale ambito: e non solo rileva nel campo delle imposte sui redditi (se un 65enne cede, riservandosi l'usufrutto, la nuda proprietà di una quota del 28% di una Srl, la situazione è parificata a quella della cessione di una quota di piena proprietà del $28 \times 52\% = 14,56\%$), ma anche in campo civilistico.

Trattandosi dell'unico documento “ufficiale” di cui si dispone, è inevitabile farvi riferimento (anche se non si tratta di un rilievo vincolante) tutte le volte in cui vi sia da attribuire il valore a un usufrutto o alla corrispondente nuda proprietà (si pensi a una lite divisionale o alla

ripartizione del prezzo di una compravendita di un bene sul quale sia impresso un usufrutto). La formula di calcolo contenuta nel “prospetto” è da molti anni adattata dal ministero dell'Economia in corrispondenza pressoché matematica con la variazione dell'interesse legale, senza tener conto dell'andamento demografico; ma, essendo noto che le aspettative di vita sono molto variate negli ultimi decenni, forse sarebbe opportuno un adattamento non solo matematico.

Il “prospetto” attribuisce all'usufrutto tanto più valore quanto più è giovane l'usufruttuario (in quanto l'usufrutto si estingue con la morte di costui), e ciò in base alle maggiori probabilità di esistenza in vita di una persona giovane rispetto a una persona di età più avanzata. Il pareggio del valore tra usufrutto vitalizio e nuda proprietà si ha, all'incirca, quando l'usufruttuario ha un'età compresa tra 64 e 66 anni: in tal caso, dato un bene la cui piena proprietà

I risultati dei coefficienti

I moltiplicatori in base all'età e i valori % di usufrutto e nuda proprietà

Età usufruttuario	Coefficiente di moltiplicazione	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
da 0 a 20	317,5	95,25	4,75
da 21 a 30	300	90	10
da 31 a 40	282,5	84,75	15,25
da 41 a 45	265	79,5	20,5
da 46 a 50	247,5	74,25	25,75
da 51 a 53	230	69	31
da 54 a 56	212,5	63,75	36,25
da 57 a 60	195	58,5	41,5
da 61 a 63	177,5	53,25	46,75
da 64 a 66	160	48	52
da 67 a 69	142,5	42,75	57,25
da 70 a 72	125	37,5	62,5
da 73 a 75	107,5	32,25	67,75
da 76 a 78	90	27	73
da 79 a 82	72,5	21,75	78,25
da 83 a 86	55	16,5	83,5
da 87 a 92	37,5	11,25	88,75
da 93 a 99	20	6	94

vale 160, il distacco dell'usufrutto vitalizio su quel bene vale 76,80 e 83,20 vale la complementare nuda proprietà.

La tabella pubblicata in pagina costituisce lo sviluppo del “prospetto”, per facilitarne l'utilizzo. Ad esempio, il “prospetto” attribuisce il coefficiente 125 all'usufrutto vitalizio a favore di un soggetto 70enne. Dato che il calcolo del valore dell'usufrutto si effettua (in base alla legge di registro) applicando al valore della piena proprietà (in ipotesi 1.400) il saggio dell'interesse legale e moltiplicando, a sua volta, il valore così ottenuto, per il coefficiente di cui al “prospetto”, se ne ha che: $1.400 \times 0,3\% \times 125 = 525$. E dato che $(1.400 - 525 =) 875$ è il valore della nuda proprietà, risulta che, in questo caso (come indicato nella tabella) il valore dell'usufrutto vitalizio è pari al 37,5% del valore della piena proprietà e il valore della nuda proprietà è pari al complementare 62,5 per cento.