

VALORE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE

Con D.M. 24 dicembre 2025 (G.U. n. 302 del 31.12.2025) è stata confermata per il 2026 la tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse minimo del 2,5% [come fissato dal D.M. 29 novembre 2023 (G.U. n. 288 dell'11.12.2023)].

Le relative disposizioni si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte ed alle donazioni fatte a decorrere dalla data del 1° gennaio 2026 (art. 2).

In particolare, il Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, come modificato dal decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139 e dall'art. 11, comma 2, del decreto legislativo 18 dicembre 2025, n. 192, così dispone:

«Art. 46 (Rendite e pensioni). - 1. Per la costituzione di rendite la base imponibile è costituita dalla somma pagata o dal valore dei beni ceduti dal beneficiario ovvero, se maggiore, dal valore della rendita; per la costituzione di pensioni la base imponibile è costituita dal valore della pensione.

2. Il valore della rendita o pensione è costituito:

- a) da quaranta volte l'annualità se si tratta di rendita perpetua o a tempo indeterminato;*
- b) dal valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato;*
- c) dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al presente testo unico, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia.*

3. Il valore della rendita o pensione costituita congiuntamente a favore di più persone, che debba cessare con la morte di una qualsiasi di esse, è determinato a norma della lettera c) del secondo comma tenendo conto dell'età del meno giovane dei beneficiari. Se la rendita o pensione è costituita congiuntamente a favore di più persone con diritto di accrescimento tra loro, il valore è determinato tenendo conto dell'età del più giovane dei beneficiari.

4. La rendita o pensione a tempo determinato, con clausola di cessazione per effetto della morte del beneficiario prima della scadenza, è valutata nei modi previsti dalla lettera b) del secondo comma, ma il suo valore non può superare quello determinato nei modi previsti dalla successiva lettera c) con riferimento alla durata massima della rendita o pensione.

5. Le disposizioni dei commi terzo e quarto si applicano con riferimento alla persona alla cui morte deve cessare la corresponsione della rendita o della pensione se tale persona è diversa dal beneficiario.

5-bis. Il prospetto dei coefficienti allegato al presente testo unico e il valore del multiplo dell'annualità indicato al comma 2, lettera a), sono variati in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica è intervenuta. Le variazioni di cui al primo periodo si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è pubblicato il decreto di variazione. 5-ter. Ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 2 e 5-bis, non può essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento.

«Art. 48 (Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione).

- 1. Per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, secondo quanto previsto dal medesimo articolo 46.»

Contemporaneamente è stato fissato in quaranta volte l'annualità il valore del multiplo relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni perpetue, a tempo determinato o a tempo indeterminato (in sostituzione di quello indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b), del d.p.r. n. 131/1986, ai fini dell'imposta di registro, e nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b), del d. lgs. n. 346/1990, ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni).

Conseguentemente il valore della rendita o pensione è costituito:

- a) da 40 volte l'annualità, se si tratta di rendita perpetua o a tempo indeterminato;
- b) dal valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore a 40 volte l'annualità, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato;
- c) dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto sottoindicato, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia.

Si riporta di seguito la tabella dei coefficienti, e quindi dei valori dei diritti di usufrutto (nonché uso ed abitazione) e, rispettivamente, nuda proprietà:

PROSPECTO DEI COEFFICIENTI			
al tasso di interesse minimo del 2,5%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30
da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 24 dicembre 2025

Adeguamento delle modalita' di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni per l'anno 2026. (25A07054)

(GU n.302 del 31-12-2025)

IL DIRETTORE GENERALE
DELLE FINANZE

di concerto con

IL RAGIONIERE GENERALE
DELLO STATO

Visto il testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, come modificato dal decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139 e dall'art. 11, comma 2, del decreto legislativo 18 dicembre 2025, n. 192;

Visto, in particolare, l'art. 46, comma 5-bis del medesimo testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, ove e' stabilito che: «Il prospetto dei coefficienti allegato al presente testo unico e il valore del multiplo dell'annualita' indicato al comma 2, lettera a), sono variati in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica e' intervenuta. Le variazioni di cui al primo periodo si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui e' pubblicato il decreto di variazione.»;

Visto il comma 5-ter del medesimo art. 46 del testo unico delle

disposizioni concernenti l'imposta di registro, ove e' stabilito che: «Ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 2 e 5-bis, non puo' essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento.»;

Visto l'art. 48 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, ove e' stabilito che: «[...] Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione e' determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualita' l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietा per il saggio legale di interesse, secondo quanto previsto dal medesimo art. 46.»;

Visto il testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, come modificato dal decreto legislativo n. 139 del 2024 e dall'art. 11, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 2025, n. 192;

Visto, in particolare, l'art. 17, comma 1-bis del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, ove e' stabilito che: «Il prospetto dei coefficienti allegato al presente testo unico e il valore del multiplo dell'annualita' indicato al comma 1, lettera a), sono variati in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica e' intervenuta. Le variazioni di cui al primo periodo hanno efficacia per le successioni aperte e le donazioni fatte a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui e' pubblicato il decreto di variazione.»;

Visto il comma 1-ter del medesimo art. 17 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, ove e' stabilito che: «Ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 1 e 1-bis non puo' essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento.»;

Visto l'art. 14, comma 1, lettera c) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, ove e' stabilito che la base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, e' determinata assumendo: «c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione il valore determinato a norma dell'art. 17 sulla base di annualita' pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietा per il saggio legale d'interesse secondo i criteri ivi previsti;»;

Visto il decreto 10 dicembre 2025 del Ministro dell'economia e delle finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 289 del 13 dicembre 2025, con il quale la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile e' fissata all'1,60 per cento in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2026;

Considerato che, ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 2 e 5-bis dell'art. 46 del testo unico delle disposizioni

concernenti l'imposta di registro e di cui ai commi 1 e 1-bis dell'art. 17 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, non puo' essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento, affinche' tali valori tengano conto delle disposizioni recate, rispettivamente, dall'art. 46, comma 5-ter, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro e dall'art. 17, comma 1-ter del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni;

Visti l'art. 13 della legge 8 maggio 1998, n. 146 e l'art. 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

Visti gli articoli 23, 24, 25 e 26 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, concernenti l'istituzione e l'organizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 26 giugno 2019, n. 103, recante il «Regolamento di organizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze» e successive modificazioni;

Decreta:

Art. 1

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettera a) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, e' fissato in quaranta volte l'annualita'.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettera a) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, e' fissato in quaranta volte l'annualita'.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione della base imponibile dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro e al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni e' determinato assumendo 2,5 per cento come misura di riferimento, ossia il saggio legale degli interessi stabilito per l'anno 2024 con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 29 novembre 2023, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 288 dell'11 dicembre 2023, come da prospetto di cui all'allegato 1 del decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139.

Art. 2

1. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano agli

atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte e alle donazioni fatte a decorrere dalla data del 1° gennaio 2026.

Il presente decreto sara' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 24 dicembre 2025

Il direttore generale
delle finanze
Spalletta

Il Ragioniere generale
dello Stato
Perrotta

ALLEGATO I

(Art. 1, comma 1, lettera fff)

«Prospetto dei coefficienti

Età del beneficiario	Coefficienti
da 0 a 20	38
da 21 a 30	36
da 31 a 40	34
da 41 a 45	32
da 46 a 50	30
da 51 a 53	28
da 54 a 56	26
da 57 a 60	24
da 61 a 63	22
da 64 a 66	20
da 67 a 69	18
da 70 a 72	16
da 73 a 75	14
da 76 a 78	12
da 79 a 82	10
da 83 a 86	8
da 87 a 92	6
da 93 a 99	4

»

