

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

[Home](#)[Corsivo](#)[La professione](#)[La normativa](#)[Conversazioni](#)[Archivio storico](#)[Redazione](#)[Edicola](#)

Calcolo dell'usufrutto ai fini fiscali 2025

Argomento: Novità tributarie Pubblicato il 2 Gennaio 2025 da Giovanni Rizzi

Cari lettori abbiamo aggiunto a ogni articolo una funzione di **lettura vocale**. Basta cliccare sul pulsante "Ascolta" per sentire l'articolo nei momenti in cui leggere non è comodo. Buona esperienza di **audio-lettura**!

[Ascolta](#)



Si riporta la tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'**usufrutto** e della **nuda proprietà**, in vigore dal **1° gennaio 2025**.

Le percentuali sono le stesse già in vigore nel 2024, calcolate prendendo come riferimento il tasso di interesse del **2,5%**, percentuali come determinate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti allegato (Allegato 1) al D.Lgs 18/09/2024 n. 139 (*Disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA*), così come confermato nel decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024, pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024 (*Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l'anno 2025*).

Si fa presente che a decorrere dal 1° gennaio 2025 per il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà **non può essere assunto un saggio legale di interesse inferiore al 2,5%** (corrispondente al saggio di interesse già in vigore nell'anno 2024). Ciò discende dalla nuova formulazione:

— **degli articoli 48 e 46 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 (T.U.R.)**

— **degli articoli 14 e 17 del D.Lgs. 31/10/1990, n. 346 (T.U.S.)**

nuova formulazione discendente dal D.Lgs. 18/09/2024 n. 139 (articoli 1 e 2) entrato in vigore il 1° gennaio 2025.

Infatti:

a) con riguardo all'imposta di registro:

– **l'art. 48** del T.U.R. (DPR. 131/1986) stabilisce che “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**”.

– a sua volta **l'art. 46** del T.U.R. (DPR. 131/1986), ai commi 5-bis e 5-ter (introdotti ex novo dal suddetto D.Lgs. 139/2024) stabilisce che:

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.**

b) con riguardo all'imposta di successione e donazione:

– **l'art. 14** del T.U.S. (Dlgs. 346/1990) stabilisce che “La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione il valore determinato a norma dell'art. 17, sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, **secondo i criteri ivi previsti**” [...].

– a sua volta **l'art. 17** del T.U.S. (D.Lgs. 346/1990), ai commi 1-bis e 1-ter (introdotti ex novo dal suddetto D.Lgs. 139/2024) stabilisce che:

1-bis. Il prospetto dei coefficienti allegato al presente testo unico e il valore del multiplo dell'annualità indicato al comma 1, 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 hanno efficacia per le successioni aperte e le donazioni fatte a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è pubblicato il decreto di variazione.

2-ter. Ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 1 e 1-bis, **non può essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento.**

Pertanto, alla luce delle nuove disposizioni del T.U.R. (D.P.R. 131/1986) e del T.U.S. (D.Lgs. 346/1990) entrate in vigore il 1° gennaio 2025 e quali sopra illustrate, benché per l'anno 2025 il Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 10/12/2024 (pubblicato in G.U. n. 294 del 16/12/2024) abbia fissato al **2%** la misura del saggio degli interessi legali, il calcolo delle percentuali dell'usufrutto/nuda proprietà da valere per l'anno 2025 va fatto utilizzando comunque il saggio di interesse legale del **2,5%**, ossia il minimo previsto dal nuovo art. 46

comma 5-ter del T.U.R. (D.P.R. 131/1986) e dal nuovo art. 17 comma 1-ter del T.U.S. (D.Lgs. 346/1990).

Andranno, a tal fine utilizzati, **i coefficienti** determinati assumendo come riferimento il saggio di interesse legale al 2,5% e quali riportati nel prospetto dei coefficienti allegato (Allegato 1) al D.Lgs. 18/09/2024 n. 139 così come confermato dall'art. 1, comma 3, del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024 (pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024).

Nella Tabella sotto riportata, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO (anni già compiuti), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto ed alla nuda proprietà (esempio: usufruttuario anni 62 compiuti; valore piena proprietà € 100.000,00; valore usufrutto 55% = € 55.000,00; valore nuda proprietà 45% = € 45.000,00).

<i>Età usufruttuario</i>	<i>Valore usufrutto</i>	<i>Valore nuda proprietà</i>
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

Calcolo rendita (o pensione) perpetua o a tempo indeterminato

L'art. 1 del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024 (pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024) fissa inoltre il nuovo "valore multiplo" da utilizzare per il calcolo delle

rendite (o pensioni) perpetue o, a tempo indeterminato, in relazione a quanto prescritto dall'art. 46, c. 2, lett. a) del Testo Unico in materia di imposta di registro (DPR 26.4.1986 n. 131) e dall'art 17, c. 1, lett. a) del Testo Unico in materia di imposta di successione e donazione (Decreto legislativo 31.10.1990 n. 346): il valore è pari a **40** volte l'annualità.

Copyright Federnotizie | Tutti i diritti riservati | È vietata la riproduzione senza consenso della redazione.

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... *

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la posta in arrivo (e la cartella Spam) e conferma la tua iscrizione, grazie!

Autore



Giovanni Rizzi

Notaio in Vicenza, ha iniziato l'attività notarile nel 1986. Svolge docenza presso la Scuola del Notariato del Comitato Triveneto di Padova.



calcolo usufrutto, calcolo usufrutto 2025

ARTICOLO PRECEDENTE

← A volte (e più volte) ritornano... assegnazioni e
cessioni agevolate 2025

ARTICOLO SUCCESSIVO

Finalmente “a regime” l'opzione per la rideterminazione
del valore dei terreni →

Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - "Guido Roveda".


Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).


C.F. e P.IVA
07975360962



- == Note sulla Privacy
- == Informazioni legali

Contatti

 Scrivi alla redazione


Chiedi la password per  pagine o articoli protetti

 Area fornitori

Chi siamo

 Federnotizie.it

 La Redazione

 Contribuisci a Federnotizie



Argomenti

- == Corsivi della redazione
- == Conversazioni
- == Novità normative
- == Novità tributarie
- == Approfondimenti giuridici
- == Clausole in rete
- == Deontologia
- == Internazionale
- == Cassa e CNN
- == Notizie sindacali
- == Accesso e Scuole

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2025 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.