



CALCOLO DELL'USUFRUTTO AI FINI FISCALI

2026

Si riporta la tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'USUFRUTTO e della NUDA PROPRIETÀ, in vigore dal **1° gennaio 2026**.

Le percentuali sono le stesse già in vigore negli anni 2024 e 2025, 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 24 dicembre 2025 (pubblicato in G.U. n. 302 del 31/12/2025) (*Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni per l'anno 2026*).

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. (Dlgs. 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. (DPR. 131/1986) e del T.U.S. (Dlgs. 346/1990) entrate in vigore il 1° gennaio 2025 e quali sopra illustrate, benché per l'anno **2026** il Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 10/12/2025 (pubblicato in G.U. n. 289 del 13/12/2024) abbia fissato all'**1,60%** la misura del saggio degli interessi legali, il calcolo delle percentuali dell'usufrutto/nuda proprietà da valere per l'anno **2026** 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. (DPR. 131/1986) e dal nuovo art. 17 comma 1-ter del T.U.S. (Dlgs. 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 24/12/2025 (pubblicato in G.U. n. 302 del 31/12/2025).

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 24/12/2025 (pubblicato in G.U. n. 302 del 31/12/2025) 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