

Aspetti Fiscali e Spese

Le Imposte

Il nudo proprietario, non usufruendo del bene acquistato, non ha oneri fiscali per tutta la durata del diritto di godimento riservato al venditore. All'atto dell'acquisto della Nuda Proprietà avrà a proprio carico solo il pagamento delle seguenti imposte:

- Tassa di Registro
- Tassa Ipotecaria
- Imposta Catastale

in misura ridotta secondo la durata dell'usufrutto ovvero l'età dell'usufruttuario se stabilito vita natural durante, oppure a tempo determinato in base alle tabelle qui riprodotte che sono indicate dal Ministero delle Finanze annualmente e variano con il variare del Tasso Legale che per il 2018 è 0,3%.

Tavola del valore fiscale dell'usufrutto vitalizio per l'anno 2018

Età usufruttuario	Coefficiente	Valore fiscale % Usufrutto	Valore fiscale in % nuda proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

Viager

Durata usufrutto (anni)	Tasso d'interesse legale 0,3%		Durata usufrutto (anni)	Tasso d'interesse legale 0,3%	
	Valore fiscale nuda proprietà	Valore fiscale usufrutto		Valore fiscale nuda proprietà	Valore fiscale usufrutto
1	99,70%	0,30%	41	88,44%	11,56%
2	99,40%	0,60%	42	88,18%	11,82%
3	99,11%	0,89%	43	87,91%	12,09%
4	98,81%	1,19%	44	87,65%	12,35%
5	98,51%	1,49%	45	87,39%	12,61%
6	98,22%	1,78%	46	87,13%	12,87%
7	97,92%	2,08%	47	86,87%	13,13%
8	97,63%	2,37%	48	86,61%	13,39%
9	97,34%	2,66%	49	86,35%	13,65%
10	97,05%	2,95%	50	86,09%	13,91%
11	96,76%	3,24%	51	85,83%	14,17%
12	96,47%	3,53%	52	85,58%	14,42%
13	96,18%	3,82%	53	85,32%	14,68%
14	95,89%	4,11%	54	85,06%	14,94%
15	95,61%	4,39%	55	84,81%	15,19%
16	95,32%	4,68%	56	84,56%	15,44%
17	95,04%	4,96%	57	84,30%	15,70%
18	94,75%	5,25%	58	84,05%	15,95%
19	94,47%	5,53%	59	83,80%	16,20%
20	94,18%	5,82%	60	83,55%	16,45%
21	93,90%	6,10%	61	83,30%	16,70%
22	93,62%	6,38%	62	83,05%	16,95%
23	93,34%	6,66%	63	82,80%	17,20%
24	93,06%	6,94%	64	82,55%	17,45%
25	92,78%	7,22%	65	82,31%	17,69%
26	92,51%	7,49%	66	82,06%	17,94%
27	92,23%	7,77%	67	81,82%	18,18%
28	91,95%	8,05%	68	81,57%	18,43%
29	91,68%	8,32%	69	81,33%	18,67%
30	91,41%	8,59%	70	81,08%	18,92%
31	91,13%	8,87%	71	80,84%	19,16%
32	90,86%	9,14%	72	80,60%	19,40%
33	90,59%	9,41%	73	80,36%	19,64%
34	90,32%	9,68%	74	80,12%	19,88%
35	90,05%	9,95%	75	79,88%	20,12%
36	89,78%	10,22%	76	79,64%	20,36%
37	89,51%	10,49%	77	79,40%	20,60%
38	89,24%	10,76%	78	79,16%	20,84%
39	88,97%	11,03%	79	78,93%	21,07%
40	88,71%	11,29%	80	78,69%	21,31%

Viager

Agevolazioni e vantaggi fiscali

Oltre alla riduzione delle tasse in fase d'acquisto, in base all'età del o dei venditori, è possibile, se si possiedono i requisiti necessari, usufruire dell'agevolazione "prima casa" che consente una riduzione della Tassa di Registro dal 9 % al 2 % ed il pagamento delle Imposta Ipotecaria e Catastale in misura fissa (attualmente di € 50,00 cadauna)

Il venditore,

usufruttuario o titolare del diritto di abitazione, gode pienamente del bene venduto e quindi, secondo Legge, tutti gli oneri fiscali connessi all'immobile e più precisamente:

- Imu

- Irpef

restano a suo carico.

Spese e manutenzione

Al venditore,

usufruttuario o titolare del diritto di abitazione: spettano le spese di manutenzione ordinaria ovvero tutte le spese normalmente dovute da un inquilino.

All'acquirente,

nudo proprietario spettano unicamente le spese straordinarie.

La recente Riforma del Condominio entrata in vigore il 18 giugno 2013 sancisce tuttavia la piena solidarietà tra usufruttuario e nudo proprietario verso il condominio.

Riparazioni straordinarie

Le riparazioni straordinarie sono a carico del nudo proprietario. L'art. 1005 del codice civile ne fa un elenco che tuttavia, secondo unanime interpretazione giurisprudenziale, non è tassativo: «riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno e di cinta». Ma oltre ai casi menzionati, si può dire che rientrano nel concetto di riparazioni straordinarie quelle che non sono prevedibili come effetto normale, a breve o a medio termine, dell'uso e del godimento della cosa, e consistono nella sostituzione o nel ripristino di parti essenziali della struttura della cosa, il cui costo risulta sproporzionato rispetto al reddito normale prodotto dalla cosa medesima.

Tuttavia non bisogna dimenticare che qualora le riparazioni straordinarie siano rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione, esse sono a carico dell'usufruttuario.

Diritto di voto in assemblea condominiale

Per quanto riguarda la partecipazione a deliberazioni concernenti le riparazioni relative ad un edificio in condominio, il relativo diritto di voto spetta:

- all'usufruttuario nel caso di riparazioni attinenti all'ordinaria manutenzione

- al nudo proprietario nel caso di opere di innovazione, ricostruzione o straordinaria manutenzione (art. 67 disp.att.c.c.) (Cass. 90/10611).

Viager