



Nel quadro dell'alienazione di fondi, oltre a pagare il prezzo d'acquisto documentato gli acquirenti forniscono talora ulteriori prestazioni. Sovente questo avviene sotto forma di **concessione di diritti d'usufrutto gratuito** oppure di **versamento di rendite**, di cui gli aventi diritto beneficiano vita natural durante. Per l'imposizione delle alienazioni è necessario determinare il valore di queste prestazioni al momento dell'alienazione. Per il calcolo (capitalizzazione) di questi valori ci si basa sulla restante aspettativa di vita dei beneficiari secondo le statistiche. La corrispondente tabella di conversione dell'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC) è allegata al presente promemoria. I due esempi seguenti spiegano come tenere conto della concessione di diritti d'usufrutto e del versamento di rendite vitalizie in sede di calcolo del ricavo da alienazione determinante per l'imposizione.

## 1. Diritto riservato di usufrutto gratuito

### Fattispecie:

Nel 2016, il signor A. (classe 1947) vende a B. un immobile situato a X. Il prezzo di alienazione documentato ammonta a fr. 500'000.-, pagabile tramite rilevamento dell'ipoteca (fr. 300'000.-; tasso d'interesse 3 %) nonché con un pagamento in contanti (fr. 200'000.-). Al contempo A. si riserva il diritto di usufrutto gratuito vita natural durante dell'oggetto alienato (valore locativo proprio annuo fr. 20'000.-). In qualità di usufruttuario, A. si fa carico degli interessi ipotecari e della manutenzione (cfr. art. 764 seg. CC).

### Calcolo del ricavo da alienazione:

Ricavo da alienazione documentato		fr.	500'000.-
Valore locativo proprio annuo	fr.	20'000.-	
./ Spese di manutenzione (20 % del valore locativo proprio)	- fr.	4'000.-	
./ Interesse ipotecario annuo (3 % di fr. 300'000.-)	- fr.	9'000.-	
Valore netto annuo usufrutto	fr.	7'000.-	
Valore di usufrutto capitalizzato (17.11 x fr. 7'000.-)*		fr.	119'770.-
Ricavo da alienazione determinante per l'imposizione		fr.	619'770.-

\* Il signor A. ha 69 anni. Secondo la tabella di conversione dell'AFC, la sua durata di vita residua ammonta statisticamente a 17.11 anni (= 1'000/58.42).

### Osservazioni:

In base alla disciplina legislativa prevista dagli articoli 745 segg. del Codice civile (CC; RS 210), in caso di usufrutto è l'usufruttuario a doversi fare carico della manutenzione e degli interessi. In caso di diritto di abitazione esclusivo l'usuuario sopporta solo gli oneri della manutenzione e in caso di diritto di abitazione inteso come diritto di coabitazione con il proprietario, nemmeno questi oneri (art. 778 CC). Tuttavia, ai fini del calcolo è sempre determinante quanto previsto concretamente dal contratto.

Se il diritto di usufrutto viene concesso in comune a più persone, per il calcolo del suo valore è determinante la persona con l'aspettativa di vita statisticamente più elevata.

## 2. Pagamento di una rendita

### Fattispecie:

Nel 2016 la signora A. (classe 1957) vende a B. un immobile situato a Y. Il prezzo di alienazione documentato ammonta a fr. 100'000.-. Al contempo, ai sensi degli art. 516 segg. del Codice svizzero delle obbligazioni (CO; RS 220), A. pattuisce con B. il pagamento di una rendita vitalizia vita natural durante di fr. 20'000.- all'anno.

### Calcolo del ricavo da alienazione:

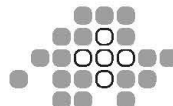
Ricavo da alienazione documentato		fr.	100'000.-
Diritto alla rendita capitalizzato (25.06 x fr. 20'000.-)*		fr.	501'200.-
Ricavo da alienazione determinante per l'imposizione		fr.	601'200.-

\* La signora A. ha 59 anni. Secondo la tabella di conversione dell'AFC, la sua durata di vita residua ammonta statisticamente a 25.06 anni (= 1'000/39.90).



### Allegato

Hauptabteilung Direkte Bundessteuer,  
Verrechnungssteuer, Stempelabgaben  
Division principale de l'impôt fédéral direct,  
de l'impôt anticipé, des droits de timbre  
Divisione principale imposta federale diretta,  
imposta preventiva, tasse di bollo



Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV  
Administration fédérale des contributions AFC  
Amministrazione federale delle contribuzioni AFC  
Administraziun federala da taglia AFT

Tabelle zur Umrechnung von Kapital-  
leistungen in lebenslängliche Renten

Tableau pour convertir en rentes  
viagères les prestations en capital

Tabella per la conversione di prestazioni  
in capitale in rendite vitalizie

Werte ab dem Jahr 2005

Valeurs à partir de l'année 2005

Valori a partire dal 2005

Eine Kapitaleistung von CHF 1'000  
entspricht einer jährlichen Leibrente  
von:

Une prestation en capital de CHF 1'000  
correspond à la rente viagère annuelle  
suivante :

Una prestazione in capitale di CHF 1'000  
corrisponde alla seguente rendita vitalizia  
annua:

Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale		Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale		Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale	
	Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna		Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna		Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna
	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.		Fr.	Fr.
00	22.70	22.49	35	28.38	27.87	70	60.71	55.21
01	22.79	22.57	36	28.68	28.15	71	63.17	57.38
02	22.88	22.65	37	29.00	28.44	72	65.83	59.76
03	22.98	22.74	38	29.33	28.74	73	68.71	62.36
04	23.07	22.83	39	29.68	29.06	74	71.82	65.21
05	23.17	22.92	40	30.04	29.39	75	75.18	68.34
06	23.27	23.02	41	30.43	29.73	76	78.82	71.78
07	23.38	23.12	42	30.83	30.09	77	82.76	75.58
08	23.49	23.22	43	31.26	30.46	78	87.03	79.78
09	23.60	23.32	44	31.71	30.85	79	91.66	84.43
10	23.72	23.43	45	32.18	31.26	80	96.68	89.58
11	23.84	23.55	46	32.68	31.68	81	102.13	95.30
12	23.97	23.66	47	33.21	32.13	82	108.03	101.66
13	24.10	23.78	48	33.77	32.60	83	114.44	108.72
14	24.24	23.90	49	34.37	33.09	84	121.40	116.57
15	24.38	24.03	50	35.00	33.61	85	128.94	125.28
16	24.52	24.16	51	35.66	34.16	86	137.12	134.93
17	24.67	24.30	52	36.37	34.74	87	145.99	145.62
18	24.83	24.44	53	37.11	35.35	88	155.58	157.41
19	24.98	24.59	54	37.90	36.00	89	165.95	170.37
20	25.15	24.75	55	38.74	36.69	90	177.13	184.58
21	25.31	24.90	56	39.62	37.41	91	189.17	200.08
22	25.48	25.07	57	40.57	38.19	92	202.13	216.92
23	25.66	25.24	58	41.57	39.02	93	216.06	235.14
24	25.84	25.42	59	42.64	39.90	94	230.96	254.76
25	26.02	25.60	60	43.78	40.84	95	246.91	275.76
26	26.22	25.79	61	45.00	41.85	96	263.99	298.16
27	26.42	25.99	62	46.30	42.93	97	282.33	322.03
28	26.63	26.19	63	47.69	44.09	98	302.11	347.40
29	26.84	26.41	64	49.18	45.33	99	323.40	374.38
30	27.07	26.63	65	50.77	46.67	100	346.18	403.45
31	27.31	26.86	66	52.48	48.12	101	370.35	434.16
32	27.56	27.10	67	54.32	49.68	102	395.89	466.46
33	27.82	27.34	68	56.29	51.38	103	422.80	500.29
34	28.09	27.60	69	58.42	53.21	104	451.05	535.60

(Bundesamt für Privatversicherungen;  
Einzelrententarif technischer Zinsfuss 2% /  
Abschlussjahr/Versicherungsbeginn 2005).

(Office fédéral des assurances privées ; Tarif  
de l'assurance vie individuelle : taux d'intérêt  
technique de 2% ; Début d'assurance 2005).

(Ufficio federale delle assicurazione private;  
Tariffa dell'assicurazione sulla vita individuale;  
tasso d'int. tecnico del 2%; inizio dell'assicura-  
zione nel 2005).