



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

CALCOLO VALORE USUFRUTTO A VITA DAL 01-01-2018

L'usufrutto è un diritto reale all'uso di un bene (mobile o immobile). Esso può essere disgiunto dalla proprietà che in tal caso è detta nuda proprietà per un periodo di tempo prefissato o per tutta la vita dell'usufruttuario. Valore dell'usufrutto a vita. Esso varia a seconda dell'età del beneficiario.

Con Decreto interdirigenziale 20-12-2017 è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti di calcolo dei diritti di usufrutto adeguata al nuovo saggio legale dello 0,30% **in vigore dal 1° gennaio 2018.**

ETA' DEL BENEFICIARIO anni compiuti	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	95,25	4,75
DA 21 - 30 ANNI	90,00	10,00
DA 31 - 40 ANNI	84,75	15,25
DA 41 - 45 ANNI	79,50	20,50
DA 46 - 50 ANNI	74,25	25,75
DA 51 - 53 ANNI	69,00	31,00
DA 54 - 56 ANNI	63,75	36,25
DA 57 - 60 ANNI	58,50	41,50
DA 61 - 63 ANNI	53,25	47,75
DA 64 - 66 ANNI	48,00	52,00
DA 67 - 69 ANNI	42,75	57,25
DA 70 - 72 ANNI	37,50	62,50
DA 73 - 75 ANNI	32,25	67,75
DA 76 - 78 ANNI	27,00	73,00
DA 79 - 82 ANNI	21,75	78,25
DA 83 - 86 ANNI	16,50	83,50
DA 87 - 92 ANNI	11,25	88,75
DA 93 - 99 ANNI	6,00	94,00

CALCOLO VALORE USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

Immobile in _____

A	Valore Immobile	
B	Valore % usufrutto	
C	Valore usufrutto (A x B)	
D	Valore nuda proprietà (A – C)	



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Avvertenze:

modalità prezzo valore solo a favore di persone fisiche): si calcola il valore della piena proprietà che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente relativo alla categoria catastale di appartenenza, ovvero:

edifici cat. A-B-C (esclusi A/10 e C/1): 115,5 (se prima casa) ovvero 126 (negli altri casi)

edifici cat. A/10 e cat. D: 63;

edifici cat. C/1: 42,84;

terreni: 112,5

Nel caso di vendita di in favore di una società o di una ditta individuale, il valore da prendere in considerazione e sul quale applicare le percentuali sopra riportate sarà il prezzo di vendita pattuito in contratto.

Ottenuto il valore catastale della piena proprietà si ricaverà, in base all'età dell'usufruttuario, il valore del diritto di usufrutto/ abitazione / uso come da esempio sotto riportato:

Tizio di anni 74 vende a Caio, che acquista con le agevolazioni prima casa, l'appartamento di categoria A/2 con rendita catastale di euro 1.000, riservando in suo favore il diritto di usufrutto vitalizio. Applicando la modalità prezzo valore:

- R.C. euro 1.000 x 115,50 = 115.500 (valore della piena proprietà per acquisto prima casa).
- valore catastale del diritto di usufrutto riservato in favore di Tizio: euro 40.425 (ovvero il 35% del valore della piena proprietà)
- valore catastale del diritto di nuda proprietà trasferito a Caio (65%): euro 75.075 (ovvero del valore della piena proprietà – valore usufrutto (35%)).

Avvertenze nel caso di usufrutto a favore di più persone.

Usufrutto il cui termine finale coincide con la morte di uno dei beneficiari

Se il diritto reale è costituito a favore di più persone ed è stabilito che lo stesso cessi con la morte di una qualsiasi di esse, il valore dell'usufrutto è determinato applicando i superiori coefficienti avendo riguardo all'età del solo beneficiario più anziano.

Usufrutto con diritto di accrescimento *(Previsione che in caso di morte di uno degli usufruttuari la sua quota di diritto si accresce a favore dei superstiti).*

Se il diritto reale è costituito congiuntamente a favore di più persone con diritto di accrescimento tra loro, il valore dell'usufrutto è determinato applicando i superiori coefficienti avendo riguardo all'età del solo beneficiario più giovane

Usufrutto senza patto di accrescimento *(Previsione che alla morte di ciascun usufruttuario la sua quota corrispondente non si accrescerà a favore dei superstiti ma si consoliderà al nudo proprietario).*

In tal caso è necessario procedere alla determinazione del valore dell'usufrutto per ciascun usufruttuario, secondo le modalità sopra previste.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti

Studio Commercialista Associato