

TABELLA COEFFICIENTI USUFRUTTO

L'usufrutto è il diritto reale di godere della cosa (bene mobile o immobile) e la sua durata può essere stabilita in un numero di anni predeterminato o, nei casi più frequenti, in relazione alla vita del beneficiario.

La tabella qui di seguito riportata ha la funzione di facilitare, ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, la determinazione dei valori dell'usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario e della relativa nuda proprietà nei casi di separazione dei due diritti e precisamente: vendita/donazione con riserva di usufrutto - costituzione di usufrutto a titolo oneroso o gratuito - rinuncia al diritto di usufrutto. Il valore dell'usufrutto concesso per la vita intera di una persona, infatti, varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi. Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Si precisa che:

- **per rendita annua:** si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5% (due virgola cinque per cento).

Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame.

Ad es.: appartamento A/2 con Rendita Catastale di E. 1.000,00

- rendita catastale E. 1.000 x
- moltiplicatore 115,50
- valore piena proprietà E. 115.500 x
- tasso d'interesse legale 2,5%
- valore rendita annua E. 2.887,50

- **per coefficiente:** si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

Ad es.: Età del beneficiario anni 62 = coeff. 22.

Ritornando al nostro esempio:

- valore rendita annua E. 2.887,50 x
- coefficiente età usufruttuario 22 =
- valore dell'usufrutto E. 63.525

Nella tabella qui riprodotta questi calcoli, eseguiti con riferimento al diritto di usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, sono stati in qualche modo semplificati in quanto vengono indicati:

- a. nella prima colonna, l'età del beneficiario;
- b. nella seconda colonna, i coefficienti relativi all'età del beneficiario stesso;
- c. nella terza colonna, il valore dell'usufrutto in percentuale rispetto a quello della piena proprietà;
- d. nella quarta colonna, il valore della nuda proprietà sempre in percentuale.

Ad esempio:

- valore della piena proprietà E. 115.500,00

- età dell'usufruttuario anni 62 coeff. 22
- val. % US. 55%
- val. % n. prop. 45%

Risultati

- E. 115.500 x 55% = E. 63.525 (val. usufr.)
- E. 115.500 x 45% = E. 51.975 (val. n. prop.)

Occorre, infine, precisare:

- che la presente tabella può essere utilizzata anche in ordine al diritto di abitazione che ha le stesse caratteristiche, sotto questo profilo, del diritto di usufrutto;
- che quanto esposto e la tabella che segue non sostituiscono in alcun caso un'assistenza e consulenza professionale e non ne è garantito il tempestivo aggiornamento.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%			
ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90