

Una conseguenza della riduzione del saggio legale dal 3 all'1 per cento

# Aumenta il valore dell'usufrutto a vita

SOVE 5/01/2010

Angelo Busani

■ Aumenta il valore dell'usufrutto vitalizio. La modifica delle regole di calcolo dell'usufrutto è una delle principali conseguenze che derivano dall'abbassamento del saggio di interesse legale dal 3 all'1%, disposta con Dm 4 dicembre 2009, in vigore dal 1° gennaio 2010.

Infatti, in conseguenza della modifica del saggio legale, è stata pure disposta (con Dm 23 dicembre 2009) la revisione del «Prospetto dei coefficienti» (allegato al Testo Unico dell'imposta di registro) che si deve utilizzare per incorporare, dal valore del diritto di piena proprietà, il valore del diritto di usufrutto vitalizio e per calcolare, quale complemento, il valore del diritto di nuda proprietà. Inoltre, visto che la determinazione del valore dell'usufrutto a tempo determinato (e cioè disposto per un certo numero di anni) dipende da una formula di matematica finanziaria che esprime il valore attuale di una rendita, immediata e posticipata, da pagare per "n" periodi, calcolata a un tasso periodale pari al saggio legale di interesse, si modificano anche le operazioni da compiere per determinare questo valore.

Per semplicità, si possono comunque usare le tabelle pubblicate qui a fianco. Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse e moltiplicando ulteriormente il prodotto ottenuto per il coefficiente desumibile dal «Prospetto» con riferimento all'età dell'usufruttuario. Con l'ausilio della tabella si può abbreviare la procedura e ricavare così

che, se la piena proprietà ha il valore di 100mila euro e se l'usufruttuario è un 70enne, l'usufrutto vale 40mila euro e la nuda proprietà 60mila.

Quanto invece al valore dell'usufrutto costituito per un tempo determinato (ad esempio, 20 anni), esso si ricava moltiplicando il valore della piena proprietà (in ipotesi 100mila euro) per il saggio dell'interesse legale (1%) e poi applicando al prodotto il coefficiente finanziario corrispondente alla durata del diritto (per la durata ventennale il coefficiente è 18,04555297). Qui va notato che l'usufrutto tanto più vale, ovviamente, quanto più è lunga la sua durata.

Occorre però precisare che, non potendo l'usufrutto eccedere la vita dell'usufruttuario (articolo 979 del Codice civile), il valore dell'usufrutto a tempo determinato non può eccedere la durata che esso avrebbe se fosse vitalizio; in altri termini, ogni volta che si calcola il valore dell'usufrutto a tempo determinato, occorre anche calcolare il valore che esso avrebbe se fosse disposto per la durata della vita dell'usufruttuario e infine prendere in considerazione il minor importo tra il valore dell'usufrutto a tempo determinato e il valore dell'usufrutto vitalizio.

Le regole di determinazione del valore dell'usufrutto servono ad esempio per stabilire la base imponibile degli atti di trasferimento o di costituzione di questo diritto (o del diritto di nuda proprietà) oppure per individuare se una quota di capitale sociale, su cui è impresso l'usufrutto, sia da considerare quale partecipazione qualificata o meno.

## Peso doppio

### I coefficienti per il calcolo dell'usufrutto vitalizio

Età (*)	Valore	
	Usufrutto	Nuda proprietà
<b>Da 0 a 20</b>	95	5
<b>Da 21 a 30</b>	90	10
<b>Da 31 a 40</b>	85	15
<b>Da 41 a 45</b>	80	20
<b>Da 46 a 50</b>	75	25
<b>Da 51 a 53</b>	70	30
<b>Da 54 a 56</b>	65	35
<b>Da 57 a 60</b>	60	40
<b>Da 61 a 63</b>	55	45

Età (*)	Valore	
	Usufrutto	Nuda proprietà
<b>Da 64 a 66</b>	50	50
<b>Da 67 a 69</b>	45	55
<b>Da 70 a 72</b>	40	60
<b>Da 73 a 75</b>	35	65
<b>Da 76 a 78</b>	30	70
<b>Da 79 a 82</b>	25	75
<b>Da 83 a 86</b>	20	80
<b>Da 87 a 92</b>	15	85
<b>Da 93 a 99</b>	10	90

### I coefficienti per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato

Durata (**)	Coefficiente di moltiplicazione
<b>1</b>	0,99009901
<b>2</b>	1,970395059
<b>3</b>	2,940985207
<b>4</b>	3,901965552
<b>5</b>	4,853431239
<b>6</b>	5,795476475
<b>7</b>	6,728194529
<b>8</b>	7,651677752
<b>9</b>	8,566017576
<b>10</b>	9,471304531
<b>11</b>	10,36762825
<b>12</b>	11,25507747
<b>13</b>	12,13374007
<b>14</b>	13,00370304
<b>15</b>	13,86505252
<b>16</b>	14,71787378
<b>17</b>	15,56225127
<b>18</b>	16,39826858

Durata (**)	Coefficiente di moltiplicazione
<b>19</b>	17,2260085
<b>20</b>	18,04555297
<b>21</b>	18,85698313
<b>22</b>	19,66037934
<b>23</b>	20,45582113
<b>24</b>	21,24338726
<b>25</b>	22,0231557
<b>26</b>	22,79520366
<b>27</b>	23,55960759
<b>28</b>	24,31644316
<b>29</b>	25,0657853
<b>30</b>	25,80770822
<b>35</b>	29,40858009
<b>40</b>	32,83468611
<b>45</b>	36,09450844
<b>50</b>	39,19611753
<b>60</b>	44,95503841
<b>70</b>	50,16851435
<b>80</b>	54,88820611

(\*) Usufruttuario; (\*\*) in anni dell'usufrutto