



**STUDIO NOTARILE
GIANLUCA CESARE PLATANIA**

Via dei Partigiani 5 - Bergamo
Tel. 035 235001 - Fax 035 235868

www.notaioplatania.it

email: gplatania@notariato.it

TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE E USO, VITALIZI ED A TEMPO DETERMINATO - 2014

<i>Tabella per la determinazione dei diritti di usufrutto, abitazione, uso vitalizi.....</i>	<i>2</i>
<i>Come si calcola il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso vitalizio.....</i>	<i>3</i>
<i>Precisazioni in caso di usufrutto a favore di più soggetti.....</i>	<i>4</i>
<i>Tabella per la determinazione dei diritti di usufrutto, abitazione, uso a tempo determinato.....</i>	<i>5</i>
<i>Come si calcola il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso a tempo determinato.....</i>	<i>6</i>
<i>Precisazioni.....</i>	<i>7</i>

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE, USO
VITALIZI**

dal 1 ° gennaio 2014 (al saggio dell'interesse legale del 1,00%)

Età dell'usufruttuario	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

La tabella sopra riportata ha la funzione di facilitare (anche ai fini del pagamento delle imposte di registro o di successione, ipotecaria e catastale) la determinazione dei valori:

- dell'usufrutto, abitazione ed uso stabilito per tutta la vita del beneficiario, e conseguenzialmente della nuda proprietà, nei casi di separazione dei due diritti (si pensi alle ipotesi di: vendita/donazione con riserva di usufrutto vitalizio; costituzione di usufrutto vitalizio a titolo oneroso o gratuito; rinuncia al diritto di usufrutto vitalizio);

Valori che variano in relazione all'età del beneficiario: più giovane sarà il beneficiario, maggiore sarà il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso vitalizi in quanto maggiore sarà l'aspettativa di vita dello stesso e dunque la durata del diritto.

Come si calcola il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso vitalizio:

1. 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
2. ottenuto il valore catastale della piena proprietà si ricaverà, in base all'età dell'usufruttuario, il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso utilizzando le percentuali in tabella elencate.
Ad **esempio**: 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 i superiori due passaggi avremo:
1) r.c. euro 1.000 x 115,50 = 115.500 (valore della piena proprietà per acquisto prima casa)
2) 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: euro 75.075 (ovvero il 65% del valore della piena proprietà)



Precisazioni in caso di usufrutto a favore di più soggetti:

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 *(ovvero con la 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 *(nel qual caso alla morte di ciascun co-usufruttuario la sua quota corrispondente non si accrescerà a favore dei superstiti)*

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

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE, USO
A TEMPO DETERMINATO**

dal 1 ° gennaio 2014 (al saggio dell'interesse legale del 1,00%)

Durata anni	Coefficiente in percentuale	Durata anni	Coefficiente in percentuale
1	0,99	23	20,46
2	1,97	24	21,24
3	2,94	25	22,02
4	3,90	26	22,80
5	4,85	27	23,56
6	5,80	28	24,32
7	6,73	29	25,07
8	7,65	30	25,81
9	8,57	31	26,54
10	9,47	32	27,27
11	10,37	33	27,99
12	11,26	34	28,70
13	12,13	35	29,41
14	13,00	36	30,11
15	13,87	37	30,80
16	14,72	38	31,48
17	15,56	39	32,16
18	16,40	40	32,83
19	17,23	41	33,50
20	18,05	42	34,16
21	18,86	43	34,81
22	19,66	44	35,45
45	36,10	48	37,97
46	36,73	49	38,59
47	37,35	50	39,20

La tabella sopra riportata ha la funzione di facilitare (anche ai fini del pagamento delle imposte di registro o di successione, ipotecaria e catastale) la determinazione dei valori:

- dell'usufrutto, abitazione ed uso stabilito per una durata determinata, e conseguenzialmente della nuda proprietà, nei casi di separazione dei due diritti (si pensi alle ipotesi di: vendita/donazione con riserva di usufrutto a tempo; costituzione di usufrutto a tempo a titolo oneroso o gratuito; rinuncia al diritto di usufrutto a tempo);

Valori che variano in relazione alla durata del diritto: più lunga sarà la durata, maggiore sarà il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso a tempo.

Come si calcola il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso a tempo determinato:

1. 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
2. ottenuto il valore catastale della piena proprietà si ricaverà, in base alla durata del diritto di usufrutto/abitazione/uso, il valore dello stesso utilizzando le percentuali in tabella elencate.
Ad **esempio**: Tizio 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 per 20 anni. Applicando i superiori due passaggi avremo:
1) r.c. euro 1.000 x 115,50 = 115.500 (valore della piena proprietà per acquisto prima casa)
2) valore catastale del diritto di usufrutto riservato in favore di Tizio per la durata di 18 anni: euro 18.942 (ovvero il 16,40% del valore della piena proprietà) - valore catastale del diritto di nuda proprietà trasferito a Caio: euro 96.558 (ovvero il 83,60% del valore della piena proprietà)



Precisazioni:

- Tale valore non può essere mai superiore a quello che si avrebbe, nelle stesse condizioni, per l'usufrutto vitalizio (applicando la tabella per l'ipotesi di usufrutto/abitazione/uso vitalizio a pag. 2), assumendo quindi quello più basso.
Così, nell'esempio sopra proposto, qualora Tizio avesse 87 anni il valore dell'usufrutto di 18 anni sarebbe superiore a quello dell'usufrutto vitalizio (ovvero il 15% di 115.500 = 17.325) dovendosi quindi considerare quest'ultimo valore.
- Si ricorda che l'usufrutto costituito a favore di una persona giuridica non può durare più di trenta anni (art. 979 c.c.)

13 febbraio 2014