



**STUDIO NOTARILE  
GIANLUCA CESARE PLATANIA**

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

[www.notaioplatania.it](http://www.notaioplatania.it)

email: [gplatania@notariato.it](mailto:gplatania@notariato.it)

---

## **TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE E USO, VITALIZI ED A TEMPO DETERMINATO - 2017**

<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>

**N.B.:** *il presente materiale è destinato ad un utilizzo non professionale ma puramente informativo. L'utente è tenuto pertanto, con l'ausilio del proprio professionista di fiducia, a verificare l'esattezza dei calcoli.*

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

*dal 1° gennaio 2017 (al saggio dell'interesse legale dello 0,1%)*

<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)</b>	<b>Valore nuda proprietà (in percentuale)</b>
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

**N.B.:** il valore catastale sopra ottenuto sarà quello preso in considerazione nella maggior parte dei casi (ovvero successioni, donazioni e trasferimenti onerosi di abitazioni e/o loro pertinenze a persone fisiche) ma non per la totalità (così, ad esempio, nel caso di vendita di un negozio, di un terreno o di un qualsiasi bene 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 pattuito in contratto).

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 2017 (al saggio dell'interesse legale dello 0,1%)*

Durata anni	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)	Durata anni	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
1	0,10	99,90	26	2,57	97,43
2	0,20	99,80	27	2,66	97,34
3	0,30	99,70	28	2,76	97,24
4	0,40	99,60	29	2,86	97,14
5	0,50	99,50	30	2,95	97,05
6	0,60	99,40	31	3,05	96,95
7	0,70	99,30	32	3,15	96,85
8	0,80	99,20	33	3,24	96,76
9	0,90	99,10	34	3,34	96,66
10	0,99	99,01	35	3,44	96,56
11	1,09	98,91	36	3,53	96,47
12	1,19	98,81	37	3,63	96,37
13	1,29	98,71	38	3,73	96,27
14	1,39	98,61	39	3,82	96,18
15	1,49	98,51	40	3,92	96,08
16	1,59	98,41	41	4,02	95,98
17	1,68	98,32	42	4,11	95,89
18	1,78	98,22	43	4,21	95,79
19	1,88	98,12	44	4,30	95,70
20	1,98	98,02	45	4,40	95,60
21	2,08	97,92	46	4,49	95,51
22	2,17	97,83	47	4,59	95,41
23	2,27	97,73	48	4,68	95,32
24	2,37	97,63	49	4,78	95,22
25	2,47	97,53	50	4,87	95,13

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

**N.B.:** il valore catastale sopra ottenuto sarà quello preso in considerazione nella maggior parte dei casi (ovvero successioni, donazioni e trasferimenti onerosi di abitazioni e/o loro pertinenze a persone fisiche) ma non per la totalità (così, ad esempio, nel caso di vendita di un negozio, di un terreno o di un qualsiasi bene 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 pattuito in contratto).

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 30 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 30 anni: euro 3.407,25 (ovvero il 2,95% del valore della piena proprietà) - valore catastale del diritto di nuda proprietà trasferito a Caio: euro 112.092,75 (ovvero il 97,05% 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.

Peraltro con un coefficiente così basso è oggi praticamente impossibile che un usufrutto a tempo determinato abbia oggi un valore superiore all'usufrutto vitalizio. Così nell'esempio sopra proposto anche nel caso in cui Tizio avesse 93 anni l'usufrutto vitalizio avrebbe comunque un valore superiore rispetto all'usufrutto in suo favore con un termine di 50 anni, ossia con scadenza quando lo stesso avrà 143 anni (infatti sulla base di un valore di piena proprietà di 115.500, l'usufrutto vitalizio di un 93enne sarebbe pari a 11.550, ossia il 10% di 115.500, laddove in caso di usufrutto in favore dello stesso 93enne con termine di scadenza fra cinquant'anni il suo valore sarà di euro 5.624,85, ossia il 4,87% di 115.500).

- Si ricorda che l'usufrutto costituito a favore di una persona giuridica non può durare più di trenta anni (art. 979 c.c.)

*23 gennaio 2017*