

Tabella sul calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Con D.M. 13 dicembre 2017 è stato fissato nella misura dello 0,3% annuo il saggio d'interesse legale, pubblicato sulla G.U. n. 292 del 15.12.2017. La modifica ha comportato anche l'adeguamento dei coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI

Al tasso di interesse dello 0,3%

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

Calcolo del valore dell'usufrutto

Si prende il valore dell'intera proprietà dell'immobile (supponiamo € 200.000) e lo si moltiplica per il tasso di interesse legale (dall' 01.01.2018 è del 0,3%), si ottiene così

- la rendita annua = € 200.000 x 0,30 % = € 600

La rendita annua viene poi moltiplicata per il coefficiente relativo all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà (supponiamo che abbia 50 anni)

- = € 600 x 247,50 = € 148.500 (valore dell'usufrutto).

Calcolo del valore della nuda proprietà

Lo si ottiene per differenza. Nell'esempio: € 200.000 - 148.500 = € 51.500.

Rimanendo nell'esempio, quindi, la persona che decidesse di vendere la nuda proprietà del suo appartamento (del valore di € 200.000) incasserebbe € 51.500, mantenendo la disponibilità dell'appartamento per tutta la vita. Il nudo proprietario invece, per disporre dell'appartamento, deve aspettare la morte dell'usufruttuario, ma in cambio assicura per sé o per i suoi eredi la proprietà futura di un appartamento del valore di € 200.000 al prezzo di € 51.500.