

Tabella sul calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Con D.M. 11 dicembre 2015 è stato fissato nella misura dello 0,2% annuo il saggio d'interesse legale, pubblicato sulla G.U. n. 291 del 15.12.2015. 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 0,2%

| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| da 0 a 20 | 475,00 | 95,00 | 5,00 |
| da 21 a 30 | 450,00 | 90,00 | 10,00 |
| da 31 a 40 | 425,00 | 85,00 | 15,00 |
| da 41 a 45 | 400,00 | 80,00 | 20,00 |
| da 46 a 50 | 375,00 | 75,00 | 25,00 |
| da 51 a 53 | 350,00 | 70,00 | 30,00 |
| da 54 a 56 | 325,00 | 65,00 | 35,00 |
| da 57 a 60 | 300,00 | 60,00 | 40,00 |
| da 61 a 63 | 275,00 | 55,00 | 45,00 |
| da 64 a 66 | 250,00 | 50,00 | 50,00 |
| da 67 a 69 | 225,00 | 45,00 | 55,00 |
| da 70 a 72 | 200,00 | 40,00 | 60,00 |
| da 73 a 75 | 175,00 | 35,00 | 65,00 |
| da 76 a 78 | 150,00 | 30,00 | 70,00 |
| da 79 a 82 | 125,00 | 25,00 | 75,00 |
| da 83 a 86 | 100,00 | 20,00 | 80,00 |
| da 87 a 92 | 75,00 | 15,00 | 85,00 |
| da 93 a 99 | 50,00 | 10,00 | 90,00 |

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' 01.01.2016 è del 0,2%), si ottiene così

- la rendita annua = € 200.000 x 0,20 % = € 400

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)

- = € 400 x 375 = € 150.000 (valore dell'usufrutto).

Calcolo del valore della nuda proprietà

Lo si ottiene per differenza. Nell'esempio: € 200.000 - 150.000 = € 50.000.

Rimanendo nell'esempio, quindi, la persona che decidesse di vendere la nuda proprietà del suo appartamento (del valore di € 200.000) incasserebbe € 50.000, 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 € 50.000.