

Tabella sul calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Con D.M. 11 dicembre 2014 è stato fissato nella misura dello 0,5% annuo il saggio d'interesse legale, pubblicato sulla G.U. n. 290 del 15.12.2014. 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 0,5%

Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	190	95	5
da 21 a 30	180	90	10
da 31 a 40	170	85	15
da 41 a 45	160	80	20
da 46 a 50	150	75	25
da 51 a 53	140	70	30
da 54 a 56	130	65	35
da 57 a 60	120	60	40
da 61 a 63	110	55	45
da 64 a 66	100	50	50
da 67 a 69	90	45	55
da 70 a 72	80	40	60
da 73 a 75	70	35	65
da 76 a 78	60	30	70
da 79 a 82	50	25	75
da 83 a 86	40	20	80
da 87 a 92	30	15	85
da 93 a 99	20	10	90

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' 01.01.2015 è del 0,5%), si ottiene così

- la rendita annua = € 200.000 x 0,50 % = € 1.000.

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)

- = € 1.000 x 150 = € 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.