

Come si calcola l'usufrutto di un immobile

Usufrutto e successione immobiliare

Diritti e doveri dell'usufruttuario

di Paolo Bellini*



La popolazione “invecchia” e con essa anche il patrimonio immobiliare. Ma quando muore un comproprietario di un immobile resta per legge al coniuge superstite la possibilità di intestare il bene ai figli riservando per sé l'usufrutto.

Così facendo l'immobile risulta già intestato “ai nudi proprietari” che sono, in questo caso, i figli che un domani non dovranno spendere soldi né fare atti notarili per risultare gli intestatari del bene.

Infatti alla morte dell'usufruttuario il bene, in sede di successione, risulterà non solo in proprietà dei figli ma anche nella loro piena disponibilità.

Va quindi ricordato che l'usufrutto è “*il diritto di godere della cosa di cui altri ha la proprietà e di trarne le utilità che essa può dare*”. Con una importante limitazione che è rappresentata “*dall'obbligo di rispettarne la destinazione economica*” (art. 981 C.C.). L'usufrutto si

costituisce per legge, per volontà o per usucapione. Quindi lo si può concordare anche per contratto o per testamento. Dura per tutta la vita dell'usufruttuario o al massimo per trent'anni se l'usufrutto è dato a favore di una società. L'usufrutto cessa con la morte dell'usufruttuario ma anche per prescrizione se non lo si esercita per 20 anni o se vi è la riunione dell'usufrutto e della nuda proprietà in un unico soggetto (confusione). Viene meno l'usufrutto anche quando vi è il totale deperimento della cosa o per scadenza del tempo per cui è stabilito.

L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa e di trarne l'utilità che essa può dare. Gli spettano le indennità per i miglioramenti eseguiti e può dare in locazione il diritto d'usufrutto a terzi, salvo che ciò non sia vietato dall'atto costitutivo, così come può cederlo a titolo gratuito od oneroso, sempre con le limitazioni espresse in sede di costituzione.

L'usufruttuario ha anche degli obblighi tra i quali mantenere la destinazione economica della cosa che deve tenere in buone condizioni assumendo su di sé le spese e gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria. Deve inoltre corrispondere al nudo proprietario, in caso di lavori da questi realizzati, l'interesse legale sulle somme spese per riparazioni straordinarie. L'usufruttuario provvede anche a pagare le imposte sul reddito e l'IMU e dovrà restituire la cosa posseduta nello stato in cui si trova al momento dell'accesso all'usufrutto con i soli deterioramenti causati dall'uso normale.

Ma quanto vale l'usufrutto? E' facile intuire che sia in relazione alla durata del diritto e nel caso di usufrutto a persona fisica in base alla sua età. Di questo vi è una tabella di calcolo (di seguito riportata) che si basa sulla rendita annua del bene immobile e su coefficienti stabiliti per legge.

Per esempio se prendiamo a riferimento un immobile che vale 100 mila euro lo si moltiplica per il tasso di interesse legale (che dall'1 gennaio 2008 è del 3,00%), ottenendo così la rendita annua (Euro 100.000 x 3,00%) di euro 3.000. La rendita annua così calcolata viene poi moltiplicata per il coefficiente corrispondente alla fascia di età dell'usufruttuario che se, per esempio, ha 61 anni l'usufrutto varrà euro 53.250 frutto del calcolo della rendita annua (euro 3.000) per il coefficiente

(17,75). Per differenza sarà facile calcolare anche il valore della nuda proprietà: nel nostro caso euro 100.000 che è il prezzo dell'immobile, meno il valore dell'usufrutto, pari ad euro 53.250 determina la somma di euro 46.750 che è il valore della nuda proprietà.

*Presidente Nazionale ANAMA – www.anama.it

Tabella di calcolo del valore dell'usufrutto

Anni usufruttuario	Coefficiente di moltiplicazione	Anni usufruttuario	Coefficiente di moltiplicazione
da 0 a 20	31,75	da 64 a 66	16,00
da 21 a 30	30,00	da 67 a 69	14,25
da 31 a 40	28,25	da 70 a 72	12,50
da 41 a 45	26,50	da 73 a 75	10,75
da 46 a 50	24,75	da 76 a 78	9,00
da 51 a 53	23,00	da 79 a 82	7,25
da 54 a 56	21,25	da 83 a 86	5,50
da 57 a 60	19,50	da 87 a 92	3,75
da 61 a 63	17,75	da 93 a 99	2,00