

dove:

R_u = reddito annuo netto mediamente ritraibile dall'usufruttuario *negli anni di durata residua dell'usufrutto*;

$\frac{q^n - 1}{r q^n}$ = coefficiente finanziario di accumulazione iniziale di un'annualità limitata posticipata;

n = numero di anni di durata residua dell'usufrutto;

r = saggio commerciale.

La stima dell'usufrutto richiede quindi la determinazione (*v. esempio 40.1*):

- del *reddito ritraibile dall'usufruttuario*;
- della *durata* dell'usufrutto;
- del *saggio di capitalizzazione*.

40.2.1 Reddito ritraibile dall'usufruttuario da un fabbricato

Il reddito che l'usufruttuario può ricavare da un fabbricato è quello che deriva dalla locazione dell'immobile. Anche nel caso di un fabbricato utilizzato direttamente dall'usufruttuario come abitazione, il reddito che si può ipotizzare non può che essere quello derivante dalla locazione. Nel calcolare il reddito si farà riferimento al periodo residuo, anche breve, in cui può essere esercitato il diritto di usufrutto.

Il reddito dell'usufruttuario (R_u) è ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo totale e le spese a suo carico:

$$R_u = Rlt - (Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$$

Il reddito lordo e le spese sono determinati secondo i criteri visti nel paragrafo 31.2.5 a pag. 369.

Le *quote (Q)* non sono a carico dell'usufruttuario, in quanto:

- le quote di manutenzione ordinaria ricadono sul locatario;
- le quote di manutenzione straordinaria, di reintegrazione e di assicurazione sono per legge a carico del nudo proprietario.

A carico dell'usufruttuario vi sono poi gli *interessi legali sulle spese sostenute dal nudo proprietario per la manutenzione straordinaria* (art. 1005 c.c.). In questo caso, però, il canone di locazione subisce un aumento di analoga entità (art. 23, legge n. 392/1978) per cui il reddito dell'usufruttuario sostanzialmente non cambia.

Come si potrà notare, il reddito dell'usufruttuario non coincide con il beneficio fondiario ritraibile dal proprietario, ma è più elevato (anche se non di molto). Alcune spese restano infatti a carico del nudo proprietario.

La stima del reddito dell'usufruttuario può essere effettuata sinteticamente, applicando le aliquote della tabella 40.1, o analiticamente, con un calcolo dettagliato di ogni spesa.

40.1	Incidenza delle spese a carico dell'usufruttuario	
Tipo di spesa	% sul canone annuo di locazione	
Tributi (art. 1008 c.c.)	25-40	
Amministrazione e servizi (art. 1004 c.c.)	3-5	
Sfitto e inesigibilità	1-3	
Interessi	0,5-2	
Totale	29,5-50	