

Per la determinazione dello *speso* si procederà al calcolo con riferimento ai materiali, alle tecniche e ai prezzi correnti nel momento della stima. Al costo di esecuzione a nuovo dovrà essere applicato un coefficiente di vetustà che tenga conto dello stato di conservazione e dell'obsolescenza delle opere eseguite.

### 29.3.2 Miglioramenti eseguiti dal nudo proprietario

L'usufruttuario deve eventualmente corrispondere al nudo proprietario gli *interessi legali* sulle somme da lui sostenute per:

- le riparazioni straordinarie (art. 1005 c.c.);
- l'esecuzione nel fondo, dopo l'inizio dell'usufrutto e con il consenso dell'usufruttuario, di costruzioni o piantagioni (miglioramenti fondiari) (art. 983 c.c.).

## 29.4 VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ PER FINI FISCALI

Nell'alienazione di un immobile gravato da usufrutto la base imponibile per fini fiscali (imposte di registro, imposta ipotecaria e catastale) è costituita dal *valore della nuda proprietà* ottenuto dalla differenza tra il *valore fiscale dell'immobile* ( $V_f$ ) e il *valore fiscale del diritto di usufrutto* ( $V_u$ ):

$$V_{np} = V_f - V_u$$

### Valore fiscale dell'immobile

La base imponibile è costituita dal *prezzo del bene* dichiarato nell'atto dalle parti. Per le alienazioni di fabbricati a uso abitativo poste in essere a favore di privati il valore fiscale si ottiene, anziché dal corrispettivo dichiarato ed effettivamente pagato, dal *valore catastale* ottenuto moltiplicando la *rendita catastale rivalutata del 5%* per uno dei seguenti *coefficienti*:

- 120 per le abitazioni in genere;
- 110 per la prima casa.

### Valore fiscale dell'usufrutto

Dal valore fiscale dell'immobile si ricava il reddito annuo dell'usufruttuario, applicando il saggio legale (1,5% dal 1° gennaio 2011):

$$R_u = V_f \times r_l$$

Moltiplicando il reddito fiscale dell'usufruttuario per un coefficiente  $c$  stabilito per legge (v. tabella 29.2), che tiene conto della probabile vita residua dell'usufruttuario, si ottiene il valore fiscale dell'usufrutto:

$$V_u = R_u \times c$$

29.2 Coefficienti per il calcolo del valore fiscale dell'usufrutto				
Età del beneficiario (anni)	Coefficiente (c)			
	Tasso legale 2,5% (dall'1.1.2004)	Tasso legale 3% (dall'1.1.2008)	Tasso legale 1% (dall'1.1.2010)	Tasso legale 1,5% (dall'1.1.2011)
Da 0 a 20	38	31,75	95	63,50
da 21 a 30	36	30,00	90	60,00
da 31 a 40	34	28,25	85	56,50
da 41 a 45	32	26,50	80	53,00
da 46 a 50	30	24,75	75	49,50
da 51 a 53	28	23,00	70	46,00
da 54 a 56	26	21,25	65	42,50
da 57 a 60	24	19,50	60	39,00
da 61 a 63	22	17,75	55	35,50
da 64 a 66	20	16,00	50	32,00
da 67 a 69	18	14,25	45	28,50
da 70 a 72	16	12,50	40	25,00
da 73 a 75	14	10,75	35	21,50
da 76 a 78	12	9,00	30	18,00
da 79 a 82	10	7,25	25	14,50
da 83 a 86	8	5,50	20	11,00
da 87 a 92	6	3,75	15	7,00
da 93 a 99	4	2,00	10	4,00

## 29.5 NORMATIVA

### 29.5.1 Codice civile

TITOLO V  
DELL'USUFRUTTO, DELL'USO E DELL'ABITAZIONE

CAPO I  
DELL'USUFRUTTO

SEZIONE I  
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 978 – *Costituzione*. L'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo. Può anche acquistarsi per usucapione.

Art. 979 – *Durata*. La durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario. L'usufrutto costituito a favore di una persona giuridica non può durare più di trenta anni.

Art. 980 – *Cessione dell'usufrutto*. L'usufruttuario può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata, se ciò non è vietato dal titolo costitutivo.

La cessione dev'essere notificata al proprietario; finché non sia stata notificata, l'usufruttuario è

solidalmente obbligato con il cessionario verso il proprietario.

SEZIONE II  
DEI DIRITTI NASCENTI DALL'USUFRUTTO

Art. 981 – *Contenuto del diritto di usufrutto*. L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti in questo capo.

Art. 982 – *Possesso della cosa*. L'usufruttuario ha il diritto di conseguire il possesso della cosa di cui ha l'usufrutto, salvo quanto è disposto dall'articolo 1002.

Art. 983 – *Accessioni*. L'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa.

Se il proprietario dopo l'inizio dell'usufrutto, con il consenso dell'usufruttuario, ha fatto nel fondo costruzioni o piantagioni, l'usufruttuario è tenuto a corrispondere gli interessi, sulle somme impiegate. La norma si applica anche nel caso in