



Come si calcola il valore della nuda proprietà di un immobile? Come mai il valore cambia se il de cuius è deceduto nel 2018? Quali coefficienti applicare per calcolare il valore dell'usufrutto devoluto ad un legatario?

Facciamo un esempio: cade in successione la quota di 1/2 della nuda proprietà di un immobile, il cui usufruttuario è ancora vivente. Inseriamo in DE.A.S. i seguenti dati:

- la rendita catastale (es. € 990,31)
- la categoria (es. A/2)
- il diritto ("NUDA PROPRIETA")
- l'età dell'usufruttuario (es. 92 anni)

Come viene effettuato dal software il calcolo del valore?

Innanzitutto vale sempre la "regola base" in materia successoria: **si deve considerare la data di apertura della successione.** Nello specifico:

- se il de cuius è deceduto nell'anno 2018, il valore dell'usufrutto per una persona di 92 anni è pari all'11,25% del valore della piena proprietà
- se il de cuius è deceduto nell'anno 2019, il valore dell'usufrutto per una persona di 92 anni è pari al 15,00% del valore della piena proprietà

Quindi il valore della piena proprietà sarà:

$$€ 990,31 \times 1,05 \times 120 \times 1/2 = € 62389,53$$

mentre il valore della nuda proprietà sarà pari a:

- successione apertasi nel 2018: € 62389,53 x (100 - 11,25%) = € 55370,71
- successione apertasi nel 2019: € 62389,53 x (100 - 15%) = € 53031,10

Tutto questo viene fatto in automatico da DE.A.S. e comporta un innegabile vantaggio.

Non considerando la data di morte e calcolando manualmente il valore con i coefficienti dell'anno in corso, infatti, quest'ultimo sarebbe stato inferiore al minimo e quindi si sarebbe incorsi in un accertamento da parte dell'Agenzia dell'Entrate con un pagamento di imposte notevolmente maggiorato rispetto a quanto calcolato con il sistema automatico.

I coefficienti applicati - suddivisi per periodo - possono essere consultati tramite la funzione *Tabella | Coefficienti usufrutto*

Discorso analogo vale per il calcolo della quota di usufrutto legata ad un soggetto. Si dovrà calcolare l'età dell'usufruttuario al momento della morte del de cuius e si dovranno applicare i coefficienti in vigore alla data di morte del de cuius.