STIME RELATIVE AI DIRITTI D'USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

1. DIRITTO D'USUFRUTTO: NOZIONE

Il diritto d'usufrutto è il più ampio dei diritti reali di godimento sulla cosa altrui ed è regolato dal codice civile agli articoli compresi fra il 978 e il 1020. La sua definizione può trarsi dall'art. 981: esso consiste nel diritto di una persona, detta usufruttuario, di godere di una cosa altrui, rispettandone la destinazione economica e traendone l'utilità che questa può dare: Il proprietario della cosa gravata da usufrutto ne conserva la proprietà senza averne il godimento ed è detto nudo proprietario, vengono a coesistere sullo stesso bene due diritti reali: quello di godimento, spettante all'usufruttuario, e quello di nuda proprietà, spettante al proprietario.

2 DIRITTO D'USUFRUTTO: RICHIAMI GIURIDICI

- Costituzione, durata, estinzione dell'usufrutto

L'usufrutto può essere stabilito dalla legge o della volontà dell'uomo. Può anche acquistarsi per usucapione, in virtù dell'esercizio continuato per venti anni.

Il diritto d'usufrutto è sempre temporaneo. Se l'usufrutto è una persona fisica, la sua durata non può eccedere quella della vita del titolare; se è una persona giuridica, la sua durata non può essere superiore a trent'anni, l'usufrutto può anche essere costituito a favore di più persone fisiche, con durata pari a quella della vita di una di esse. Altre cause di estinzione dell'usufrutto possono essere: la prescrizione per non uso continuato per vent'anni; la consolidazione o confusione, cioè la riunione nella stessa persona dei diritti d'usufrutto e di nuda proprietà; il totale perimento della cosa su cui è costituito il diritto.

L'usufrutto può avere per oggetto beni immobili o beni mobili non consumabili; ciò discende dal 1° comma dell'art. 1001, che pone come primo obbligo per l'usufruttuario la restituzione, al termine dell'usufrutto, delle cose che formano oggetto del suo diritto, il che presuppone che le cose stesse siano durevoli.

- Diritti dell'usufruttuario

L'usufrutto può essere totale o parziale: è totale se riguarda un intero bene, è parziale se riguarda una quota del bene.

L'usufruttuario ha il diritto di conseguire il possesso della cosa (art. 982) e di trarne i frutti naturali e civili, col vincolo di rispettarne la destinazione economica.

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 (art. 980). Se l'usufrutto ceduto e vita natural durante. Esso cessa alla morte del primo usufruttuario. Il diritto d'usufrutto può essere ipotecato (art. 2810): l'ipoteca grava non sull'immobile in usufrutto, ma sul valore del diritto e si estingue al cessare dell'usufrutto. (art 2814).

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata

- Obblighi nascenti dall'usufrutto

L'usufruttuario ha l'obbligo di restituire la cosa al termine dell'usufrutto, avendone goduto con la diligenza del buon padre di famiglia nel rispetto della sua destinazione economica (art. 1001). Questo significa che la cosa deve essere restituita nello stato in cui si trova al termine dell'usufrutto: Se l'usufrutto è stabilito sopra una mandria o un gregge, l'usufruttuario è tenuto a rimpiazzare gli animali periti con quelli nati, ma se la mandria o il gregge perisce interamente per causa non imputabile all'usufruttuario, questi è obbligato soltanto a rendere conto delle pelli o del loro valore.
Sono a carico del proprietario le spese di manutenzione straordinaria, ma l'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, gli interesse legali su tali spese.
L'art. 1005 definisce come riparazioni straordinarie " quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle trave, il risanamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti , muri di sostegno o di cinta". L'usufruttuario è tenuto ai carichi annuali (imposte, canoni e altri pesi) che gravano sul reddito ed è soggetto all'ICI. Per per l'anno in corso all'inizio dell'usufrutto o alla fine del medesimo, i carichi si ripartiscono tra il proprietario e l'usufruttuario in proporzione della durata del rispettivo diritto: Ai carichi imposti sulla proprietà deve provvedere il proprietario, ma l'usufruttuario deve corrispondergli gli interessi legali; se l'usufruttuario ne anticipa il pagamento, ha diritto di essere rimborsato al termine dell'usufrutto senza interessi.

StudentVille

3 STIMA DEL DIRITTO D'USUFRUTTO

La necessità di stimare il valore del diritto d'usufrutto (Vu) può presentarsi nel caso in cui esso venga ceduto a terzi o consolidato al diritto di nuda proprietà o ipotecato, il contenuto economico dell'usufrutto consiste nel diritto temporaneo di godimento, il suo valore corrisponderà all'accumulazione al momento della stima di tutti i redditi futuri netti tradibili dall'usufruttuario (Ru), secondo la formula:

$$Vu = Ru \frac{(1+i)n - 1}{i\,(1+i)n}$$

essendo n = numero di anni di durata dell'usufrutto;
i = saggio d'interesse medio sul mercato finanziario.

Se l'usufrutto è a vita, la sua durata indicano gli anni di vita residua statisticamente probabile per uomini e donne di diversa età.
Se l'usufruttuario ha sostenuto spese straordinarie per conto del proprietario, che gli verranno rimborsate senza interessi al termine del rapporto, occorrerà aggiungere l'importo delle spese scontato per gli anni di durata residua dell'usufrutto.
Se l'usufruttuario è tenuto a provvedere a riparazione straordinarie, la relativa spesa andrà portata in detrazione.

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata

4 STIMA DELLA NUDA PROPRIETÀ

Se l'usufrutto è totale, il nudo proprietario non percepirà frutti per tutta la sua durata, mentre rimarranno a suo carico le quote di reintegrazione: il suo reddito sarà negativo durante l'usufrutto e tornerà positivo e pieno in seguito. Se l'usufrutto è parziale, per tutta la sua durata il nudo proprietario godrà invece di un reddito ridotto.

$$V\ n\ p = Vo - Vu$$

Il valore dell'usufrutto (che è un diritto reale) si trova accumulando i redditi dell'usufruttuario al saggio medio finanziario, mentre il valore della nuda proprietà. L'unico criterio corretto è quello di stimare la nuda proprietà in modo indipendente dal valore dell'usufrutto. Si possono presentare diverse situazioni, che per un fondo in genere (urbano o rustico) delineano i casi tipici seguenti. Il valore della nuda proprietà è espresso dalla formula:

$$V\ n\ p = (Bf - EQ\ reint)\ 1$$

Essendo Bf il beneficio fondiario ordinario. Poiché il valore del fondo può essere stimato anche sinteticamente, più in generale si può scrivere:

$$V\ n\ p = /Vo - EQ\ reint)\ 1$$

StudentVille

5 DIRITTO D'USO E DI ABITAZIONE

Il diritto di abitazione consente al suo titolare (abitante) una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (1022 c. c.). I diritti d'uso e di abitazione sono strettamente personali e non si possono cedere o dare in locazione.

6 STIMA DEL DIRITTO D'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA' A SCOPI FISCALI

Il valore del diritto d'usufrutto si ottiene nel seguente modo:

1. si determina il valore del bene oggetto del diritto; se il bene è un immobile, il valore
   può essere quello che risulta dalla valutazione automatica.

2. si calcola l'annualità di reddito dell'usufrutto moltiplicando il valore del bene per il saggio legale del 2.5% per la percentuale che rappresenta la quota di diritto.
3. si moltiplica l'annualità sopra trovata per un coefficiente che dipende dall'età dell'usufruttuario, secondo i dati della seguente tabella, stabiliti dalla legge collegata alla finanziaria.

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata