

Il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato: contraddizioni e proposte interpretative

di Angelo Busani (*) e Donato Gallone (**)

Il calcolo del valore dell'**usufrutto** a tempo determinato effettuato secondo la **lettera** della **legge** (artt. 46 e 48 del D.P.R. n. 131/1986, Testo Unico dell'imposta di registro) porta a un **risultato aberrante**. Si propone un'interpretazione della normativa applicabile che conduca, invece, all'effettuazione di un calcolo **plausibile**.

Il calcolo del valore dell'usufrutto costituito (non "a vita", ma) per un certo periodo di tempo, deve essere "determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse" (art. 48, comma 1, secondo periodo, T.U.R.) (1); a sua volta, il predetto art. 46, T.U.R., il quale verte in tema di base imponibile di "rendite e pensioni", stabilisce che il valore della rendita o pensione è costituito, nel caso di rendita "a tempo determinato", "dal valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore a 333,33 volte (2) l'annualità, se si tratta di rendita o pensione a tempo deter-

minato" (art. 46, comma 2, lett. b), T.U.R.) (3).

Vi è da precisare, inoltre, che (in quanto "[l]a durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario": art. 979, Codice civile) il valore dell'usufrutto costituito per un tempo determinato comunque "non può superare" il valore che l'usufrutto avrebbe se fosse stato costituito (non per un tempo determinato, ma) con estinzione programmata alla morte dell'usufruttuario (art. 46, comma 4, D.P.R. n. 131/1986), e cioè se si trattasse di un usufrutto vitalizio.

(*) *Notaio in Milano*

(**) *Dottore commercialista in Milano - Studio Rock*

(1) Corrispondentemente, l'art. 14, comma 1, D.Lgs. n. 346/1990, dispone che "[l]a base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] b) per la proprietà gravata da diritti reali di godimento, la differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto da cui è gravata; c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato a norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse [...]".

(2) Il multiplo è stato fissato in 333,33 volte dall'art. 1, comma 1, Decreto Direttoriale del Direttore Generale delle Finanze (di concerto con il Ragioniere Generale dello Stato) 20 dicembre 2017, in Gazzetta Ufficiale n. 301 del 28 dicembre 2017 (in precedenza, il multiplo era fissato in 1000 volte dall'art. 1, comma 1, Decreto Direttoriale del Direttore Generale delle Finanze (di concerto con il Ragioniere Generale dello Stato) 23 dicembre 2016, in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2016).

Non è esattamente chiaro perché il legislatore abbia stabilito che il valore della rendita non possa superare la moltiplicazione dell'annualità per 333,33 volte. Infatti, se si considera una rendita annua di euro 5.000 per 99 anni, attualizzata con il

tasso dell'interesse legale fissato allo 0,3%, si ottiene un imponibile di euro 427.709 e, quindi, ben lungi dal valore che si ricava moltiplicando per 333,33 volte l'annualità ($5.000 \times 333,33 = 1.666.650$). Probabilmente, avendo il legislatore presunto, *iuris tantum*, che la rendita perpetua è di valore pari al prodotto che si ottiene moltiplicando l'annualità per 333,33 (art. 46, comma 2, lett. a), T.U.R.), ne è stato derivato di non permettere che il valore di una rendita a tempo determinato oltrepassi quello che la rendita avrebbe se essa fosse perpetua; tuttavia, questo discorso, se ha senso in epoche ove vige un elevato saggio di interesse legale (si pensi al moltiplicatore 20 che si utilizzava quando il saggio dell'interesse legale era fissato al 5%) perde senso quando il tasso di interesse legale si abbassa sensibilmente.

(3) Corrispondentemente, l'art. 17, comma 1, lett. b), D.Lgs. n. 346/1990, parla del "valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse e non superiore" a 333,33 volte l'annualità "stessa, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato" (il valore del multiplo è stato fissato in misura pari a 333,33 volte dall'art. 1, comma 2, Decreto Direttoriale del Direttore Generale delle Finanze (di concerto con il Ragioniere Generale dello Stato) 20 dicembre 2017, in Gazzetta Ufficiale n. 301 del 28 dicembre 2017).

Calcolo del valore del diritto di usufrutto

Per calcolare, dunque, il valore di un diritto di usufrutto (oppure, del diritto di uso o del diritto di abitazione) costituito per un tempo determinato (ad esempio: per dieci anni), immaginando l'usufrutto (oppure, l'uso o l'abitazione), così come indica la legge, e cioè come una sequenza di un'utilità di flusso costante nel tempo, occorre prendere in considerazione il valore di una rendita, e cioè di una sequenza di flussi costanti di denaro che si susseguono nel futuro a scadenze tra loro temporalmente equidistanti.

Se, quindi, si indica con R questo importo costante, si può rappresentare la rendita come segue:

Flusso (in euro)		R	R	R
Scadenza (in anni)	0	1	...	n

Una rendita di questo tipo è detta "posticipata", in quanto il flusso di denaro viene corrisposto al termine del periodo di riferimento (4), e "temporanea", dato che è composta da un numero definito di rate.

Volendo ora determinare il valore attuale, cioè al tempo 0, di una rendita composta da n rate costanti e posticipate di importo R , immaginando la prima rata in pagamento alla scadenza 1, si deve procedere calcolando il valore attuale, al tasso d'interesse annuo i , di tutte le rate che compongono la rendita. Tale calcolo è espresso dalla seguente formula (5):

$$VA = R * \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

nella quale:

- "R" sta per "importo della rendita annua pagato in via posticipata al termine del periodo annuale considerato";
- "i" sta per "tasso di interesse legale"; e
- "n" sta per "numero degli anni nei quali la rendita è pagata".

Questa formula, essendo dunque - come detto - preordinata al calcolo del valore attuale di una rendita composta da n rate costanti e posticipate di importo R , ponendo il pagamento della prima rata alla scadenza 1, è quella che occorre per il calcolo del valore di un usufrutto temporaneo di durata n anni.

Ebbene, sviluppando detta formula (con il tasso dello 0,30%) (6), ne esce il seguente prospetto, nel quale, a destra della "Colonna A" (ove è indicato il numero di anni di durata dell'usufrutto), è riportato (nella "Colonna B") il coefficiente con il quale l'annualità (vale a dire il valore che si ottiene applicando il tasso dell'interesse legale al valore della piena proprietà) (in ipotesi, euro 7.500 e cioè lo 0,3% di 2.500.000) deve essere moltiplicata in ragione degli anni della sua durata (in ipotesi 6, cui corrisponde il coefficiente 5,938) allo scopo di ricavare con tale operazione il valore imponibile dell'usufrutto ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (nell'ipotesi: 7.500 x 5,938 = 44.535).

(4) Il termine "posticipato" intende il fatto che l'importo pagato alla scadenza 1 riguarda il periodo che va dalla scadenza 0 alla scadenza 1 e che viene, quindi, pagato al termine del periodo stesso.

(5) Cfr. Mattalia, *Matematica Finanziaria*, Torino, 2015, pag. 17.

(6) Il saggio degli interessi legali è stato stabilito nello 0,30%

(con decorrenza 1° gennaio 2018) con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 13 dicembre 2017 (in Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 2017), in sostituzione del precedente saggio dello 0,10%, decorrente dal 1° gennaio 2017, fissato con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 7 dicembre 2016 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 291 del 14 dicembre 2016).

A	B
1	0,997
2	1,991
3	2,982
4	3,970
5	4,955
6	5,938
7	6,917
8	7,893
9	8,866
10	9,837
11	10,805
12	11,769
13	12,731
14	13,690
15	14,646
16	15,599
17	16,550
18	17,497
19	18,442
20	19,384
21	20,323
22	21,259
23	22,192
24	23,123
25	24,051

A	B
26	24,976
27	25,898
28	26,818
29	27,735
30	28,649
31	29,560
32	30,468
33	31,374
34	32,278
35	33,178
36	34,076
37	34,971
38	35,863
39	36,753
40	37,640
41	38,525
42	39,406
43	40,285
44	41,162
45	42,036
46	42,907
47	43,776
48	44,642
49	45,505
50	46,366

A	B
51	47,225
52	48,080
53	48,934
54	49,784
55	50,632
56	51,478
57	52,321
58	53,161
59	53,999
60	54,835
61	55,668
62	56,498
63	57,326
64	58,152
65	58,975
66	59,796
67	60,614
68	61,430
69	62,243
70	63,054
71	63,862
72	64,668
73	65,472
74	66,273
75	67,072

A	B
76	67,868
77	68,662
78	69,454
79	70,243
80	71,030
81	71,814
82	72,597
83	73,376
84	74,154
85	74,929
86	75,702
87	76,473
88	77,241
89	78,007
90	78,771
91	79,532
92	80,291
93	81,048
94	81,803
95	82,555
96	83,305
97	84,053
98	84,798
99	85,542
100	86,283

A	B	C	D
1	0,997	99,7009%	0,2991%
2	1,991	99,4027%	0,5973%
3	2,982	99,1054%	0,8946%
4	3,970	98,8090%	1,1910%
5	4,955	98,5135%	1,4865%
6	5,938	98,2186%	1,7814%
7	6,917	97,9249%	2,0751%
8	7,893	97,6321%	2,3679%
9	8,866	97,3402%	2,6598%
10	9,837	97,0489%	2,9511%
11	10,805	96,7585%	3,2415%
12	11,769	96,4693%	3,5307%
13	12,731	96,1807%	3,8193%
14	13,690	95,8930%	4,1070%
15	14,646	95,6062%	4,3938%
16	15,599	95,3203%	4,6797%
17	16,550	95,0350%	4,9650%
18	17,497	94,7509%	5,2491%
19	18,442	94,4674%	5,5326%
20	19,384	94,1848%	5,8152%
21	20,323	93,9031%	6,0969%
22	21,259	93,6223%	6,3777%
23	22,192	93,3424%	6,6576%
24	23,123	93,0631%	6,9369%
25	24,051	92,7847%	7,2153%
26	24,976	92,5072%	7,4928%
27	25,898	92,2306%	7,7694%
28	26,818	91,9546%	8,0454%
29	27,735	91,6795%	8,3205%
30	28,649	91,4053%	8,5947%
31	29,560	91,1320%	8,8680%
32	30,468	90,8596%	9,1404%
33	31,374	90,5878%	9,4122%
34	32,278	90,3166%	9,6834%
35	33,178	90,0466%	9,9534%
36	34,076	89,7772%	10,2228%
37	34,971	89,5087%	10,4913%
38	35,863	89,2411%	10,7589%
39	36,753	88,9741%	11,0259%
40	37,640	88,7080%	11,2920%
41	38,525	88,4425%	11,5575%
42	39,406	88,1782%	11,8218%
43	40,285	87,9145%	12,0855%
44	41,162	87,6514%	12,3486%
45	42,036	87,3892%	12,6108%
46	42,907	87,1279%	12,8721%
47	43,776	86,8672%	13,1328%
48	44,642	86,6074%	13,3926%
49	45,505	86,3485%	13,6515%
50	46,366	86,0902%	13,9098%

A	B	C	D
51	47,225	85,8325%	14,1675%
52	48,080	85,5760%	14,4240%
53	48,934	85,3198%	14,6802%
54	49,784	85,0648%	14,9352%
55	50,632	84,8104%	15,1896%
56	51,478	84,5566%	15,4434%
57	52,321	84,3037%	15,6963%
58	53,161	84,0517%	15,9483%
59	53,999	83,8003%	16,1997%
60	54,835	83,5495%	16,4505%
61	55,668	83,2996%	16,7004%
62	56,498	83,0506%	16,9494%
63	57,326	82,8022%	17,1978%
64	58,152	82,5544%	17,4456%
65	58,975	82,3075%	17,6925%
66	59,796	82,0612%	17,9388%
67	60,614	81,8158%	18,1842%
68	61,430	81,5710%	18,4290%
69	62,243	81,3271%	18,6729%
70	63,054	81,0838%	18,9162%
71	63,862	80,8414%	19,1586%
72	64,668	80,5996%	19,4004%
73	65,472	80,3584%	19,6416%
74	66,273	80,1181%	19,8819%
75	67,072	79,8784%	20,1216%
76	67,868	79,6396%	20,3604%
77	68,662	79,4014%	20,5986%
78	69,454	79,1638%	20,8362%
79	70,243	78,9271%	21,0729%
80	71,030	78,6910%	21,3090%
81	71,814	78,4558%	21,5442%
82	72,597	78,2209%	21,7791%
83	73,376	77,9872%	22,0128%
84	74,154	77,7538%	22,2462%
85	74,929	77,5213%	22,4787%
86	75,702	77,2894%	22,7106%
87	76,473	77,0581%	22,9419%
88	77,241	76,8277%	23,1723%
89	78,007	76,5979%	23,4021%
90	78,771	76,3687%	23,6313%
91	79,532	76,1404%	23,8596%
92	80,291	75,9127%	24,0873%
93	81,048	75,6856%	24,3144%
94	81,803	75,4591%	24,5409%
95	82,555	75,2335%	24,7665%
96	83,305	75,0085%	24,9915%
97	84,053	74,7841%	25,2159%
98	84,798	74,5606%	25,4394%
99	85,542	74,3374%	25,6626%
100	86,283	74,1151%	25,8849%

Utilizzando i coefficienti di cui alla tabella sopra riportata, si può ricavare, al fine di semplificare i calcoli, la seguente ulteriore tabella, nella quale la “Colonna A” esplicita il numero di anni di durata dell’usufrutto, la “Colonna B” esplicita il coefficiente di moltiplicazione come sopra ricavato, la “Colonna C” il valore percentuale della nuda proprietà rispetto al valore della piena proprietà e la “Colonna D” il valore percentuale dell’usufrutto rispetto al valore della piena proprietà.

Ad esempio, dato in 2.600.000 euro il valore della piena proprietà e intendendosi calcolare il valore di un usufrutto di 20 anni, si procede nel modo seguente:

a) occorre anzitutto calcolare il valore dell'annualità al tasso dell'interesse legale: $2.600.000 \times 0,30\% = 7.800$;

b) occorre moltiplicare poi il valore dell'annualità per il coefficiente relativo al numero di anni di durata dell'usufrutto: $7.800 \times 19,384 = 151.195,20$ euro.

Complementarmente, il valore della nuda proprietà è di $(2.600.000 - 151.195,20 =) 2.448.804,80$ euro.

Allo stesso risultato si giunge, più brevemente, utilizzando, come segue, i valori percentuali riportati nella soprastante tabella:

- $2.600.000 \times 94,1848\% = 2.448.804,80$ euro (valore della nuda proprietà);

- $2.600.000 \times 5,8152\% = 151.195,20$ euro (valore dell'usufrutto).

A questo punto, occorre, peraltro, tenere presenti altre due rilevanti regole di calcolo, già menzionate:

a) la regola secondo la quale il valore dell'usufrutto a tempo determinato non può essere "in nessun caso superiore a 333,33 volte (7) l'annualità" (art. 46, comma 2, lett. b), T.U.R.); e, dato che "l'annualità" è "l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse" (art. 48, comma 1, secondo periodo, T.U.R.), nell'esempio appena utilizzato il valore dell'usufrutto ottenuto mediante la legge di attualizzazione (euro 151.195,20) deve essere confrontato con il prodotto che si ottiene moltiplicando l'annualità (euro $2.600.000 \times 0,30\% = 7.800$) per 333,33 volte ($7.800 \times 333,33 = 2.599.974$). Se ne ottiene che il valore dell'u-

usufrutto calcolato con la legge di attualizzazione (euro 151.195,20) non è superiore all'annualità moltiplicata per 333,33 volte e che, quindi, il valore dell'usufrutto calcolato con il metodo dell'attualizzazione può essere legittimamente assunto come valore fiscale dell'usufrutto;

b) la regola secondo la quale il valore dell'usufrutto costituito per un tempo determinato "non può superare" il valore che l'usufrutto avrebbe se si trattasse di un usufrutto vitalizio (art. 46, comma 4, T.U.R.): in altri termini, nel calcolare il valore dell'usufrutto a tempo determinato, occorre tener conto del fatto che esso non può superare il valore che il medesimo usufrutto avrebbe se, invece di essere a scadenza predeterminata, fosse destinato ad estinguersi alla morte dell'usufruttuario; di modo che, ogni qual volta si calcola il valore dell'usufrutto a tempo determinato, occorre anche calcolare il valore che il medesimo usufrutto avrebbe se fosse vitalizio e, una volta effettuato tale calcolo e confrontati i due valori, prendere in considerazione:

b.1. il valore dell'usufrutto a tempo determinato, se esso sia inferiore al valore dell'usufrutto vitalizio; oppure:

b.2. il valore dell'usufrutto vitalizio, se il valore dell'usufrutto a tempo determinato sia superiore rispetto al valore dell'usufrutto vitalizio (8); cosicché, tornando sempre sul medesimo esempio:

- posti in 2.600.000 euro il valore della piena proprietà di un dato bene e in 20 anni la durata dell'usufrutto costituito su tale bene, si ha - come detto - che tale usufrutto vale euro $(2.600.000 \times 0,30\% \times 19,384 =) 151.195,20$;

- ipotizzando ancora che l'usufruttuario sia 65enne, il valore del suo usufrutto, se fosse

(7) Il multiplo è stato fissato in 333,33 volte dall'art. 1, comma 1, Decreto Direttoriale del Direttore Generale delle Finanze (di concerto con il Ragioniere Generale dello Stato) 20 dicembre 2017, in Gazzetta Ufficiale n. 301 del 28 dicembre 2017 (in precedenza, il multiplo era fissato in 1000 volte dall'art. 1, comma 1, Decreto Direttoriale del Direttore Generale delle Finanze (di concerto con il Ragioniere Generale dello Stato) 23 dicembre 2016, in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2016).

(8) Cfr. Cass. 4 giugno 2001, n. 7502, in *Riv. giur. trib.*, 2001, pag. 1386, secondo cui "il valore di un usufrutto, per il quale

sia prevista una data di cessazione diversa da quella correlata alla fine della vita del relativo titolare, è dato dal risultato della moltiplicazione della rendita annuale (calcolata moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse) per il numero delle annualità della durata prevista del diritto, sempre che, però, tale moltiplicazione non sfoci in un risultato superiore a quello che avrebbe dato il calcolo del valore dell'usufrutto vitalizio costituito sul bene oggetto del diritto in rapporto all'età della persona, alla cui morte il diritto medesimo sarebbe stato destinato a cessare".

vitalizio, sarebbe di euro ($2.600.000 \times 0,30\% \times 160 =$) 1.248.000; ne deriverebbe che quell'usufrutto ventennale (sotto il profilo fiscale) varrebbe effettivamente 151.195,20 euro, essendo tale valore inferiore a 1.248.000 euro.

Difetti nel calcolo imposto dalla legge

È a chiunque chiaro, a questo punto, che il calcolo imposto dalla legge è radicalmente errato.

Infatti, dato (ad esempio) un bene del valore di euro 1.000.000, l'applicazione del metodo di calcolo previsto dalla legge porta (sempre ad esempio) i seguenti risultati:

- l'usufrutto della durata di 10 anni vale ($1.000.000 \times 0,3\% \times 9,837 =$) euro 29.511 (complementarmente, la nuda proprietà vale euro 970.489);
- l'usufrutto della durata di 30 anni vale ($1.000.000 \times 0,3\% \times 28,649 =$) euro 85.947 (complementarmente la nuda proprietà vale euro 914.053);
- l'usufrutto della durata di 40 anni vale ($1.000.000 \times 0,3\% \times 37,640 =$) euro 112.920 (complementarmente la nuda proprietà vale euro 887.080);
- l'usufrutto della durata di 50 anni vale ($1.000.000 \times 0,3\% \times 46,366 =$) euro 139.098 (complementarmente la nuda proprietà vale euro 860.902);
- l'usufrutto della durata di 60 anni vale ($1.000.000 \times 0,3\% \times 54,835 =$) euro 164.505 (complementarmente la nuda proprietà vale euro 835.495).

Insomma, anche chi sia privo di elementari nozioni di matematica non può non percepire che è fuori da ogni logica pensare che la compressione, per 30 anni, di un bene del valore di euro 1.000.000, valga solo 85.947 euro (e che, complementarmente, un bene del valore - in piena proprietà - di euro 1.000.000, gravato da un usufrutto di 30 anni, conservi lo straordinario valore di euro 914.053).

Qual è il *bug* di questa situazione? Il difetto è che il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato imposto dal legislatore ha, come presupposto, che l'usufrutto produca, in capo all'usu-

fruttuario, una rendita annua pari al valore che si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato dall'usufrutto (in ipotesi, euro 1.000.000) per il tasso dell'interesse legale (attualmente fissato nello 0,3%). È a chiunque chiaro che qualsiasi moltiplicazione si faccia di un valore così infimo, non se ne ottiene che un risultato assolutamente aberrante.

Proposta di revisione del calcolo

Stante la già rilevata aberrazione cui si giunge applicando la normativa, sopra illustrata, inerente al calcolo del valore dell'usufrutto a tempo determinato, se ne propone una revisione qui di seguito illustrata, al fine di giungere a un risultato più plausibile.

Si assume, anzitutto, di prendere le mosse dalla considerazione che il legislatore, dettando le norme sull'usufrutto vitalizio, presuppone che:

- a) una persona possa rimanere in vita fino a 100 anni (lo si nota prendendo in esame il "prospetto dei coefficienti" allegato al T.U.R.);
- b) l'usufrutto produca per l'usufruttuario tanti flussi annui di reddito quanti sono gli anni di durata della sua vita;
- c) un bene del valore di 1.000, gravato da un usufrutto vitalizio abbia (approssimativamente) valore 0 (zero) se l'usufrutto sia costituito a favore di una persona appena nata e abbia (approssimativamente) valore 1.000 se costituito a favore di una persona di età superiore a 99 anni.

In sostanza, la legge ipotizza che l'usufruttuario vitalizio, il quale abbia un'età pari a 0 (zero) anni, riceva dal bene gravato da usufrutto, durante la sua vita ipotizzata dalla legge in 100 anni, tanti flussi annui di fruttuosità la cui somma sia pari al valore del bene non gravato da usufrutto.

Sulla base di questo presupposto, si può allora immaginare di affiancare agli stessi diciotto scaglioni d'età (da 0 a 20, da 21 a 30, da 31 a 40, e così via) che la legge dispone (nel "prospetto" allegato al T.U.R.) per il calcolo dell'usufrutto vitalizio una serie di valori percentuali che via via degradano (con la medesima degradazione che hanno i coefficienti del "prospetto" dell'usufrutto vitalizio allegato al T.U.R.)

Imposte indirette

nella misura in cui aumenta l'età dell'usufruttuario.

In sostanza, si può immaginare di elaborare una tabella di calcolo come quella qui di seguito riportata, nella quale la "Colonna A" riporta la durata dell'usufrutto e la "Colonna B" la percentuale da applicare al valore della piena proprietà per ottenere il valore dell'usufrutto a tempo determinato:

A	B	A	B	A	B	A	B
100	95,25%	75	90,00%	50	74,25%	25	32,25%
99	95,25%	74	90,00%	49	69,00%	24	27,00%
98	95,25%	73	90,00%	48	69,00%	23	27,00%
97	95,25%	72	90,00%	47	69,00%	22	27,00%
96	95,25%	71	90,00%	46	63,75%	21	21,75%
95	95,25%	70	90,00%	45	63,75%	20	21,75%
94	95,25%	69	84,75%	44	63,75%	19	21,75%
93	95,25%	68	84,75%	43	58,50%	18	21,75%
92	95,25%	67	84,75%	42	58,50%	17	16,50%
91	95,25%	66	84,75%	41	58,50%	16	16,50%
90	95,25%	65	84,75%	40	58,50%	15	16,50%
89	95,25%	64	84,75%	39	53,25%	14	16,50%
88	95,25%	63	84,75%	38	53,25%	13	11,25%

87	95,25%	62	84,75%	37	53,25%	12	11,25%
86	95,25%	61	84,75%	36	48,00%	11	11,25%
85	95,25%	60	84,75%	35	48,00%	10	11,25%
84	95,25%	59	79,50%	34	48,00%	9	11,25%
83	95,25%	58	79,50%	33	42,75%	8	11,25%
82	95,25%	57	79,50%	32	42,75%	7	6,00%
81	95,25%	56	79,50%	31	42,75%	6	6,00%
80	95,25%	55	79,50%	30	37,50%	5	6,00%
79	90,00%	54	74,25%	29	37,50%	4	6,00%
78	90,00%	53	74,25%	28	37,50%	3	6,00%
77	90,00%	52	74,25%	27	32,25%	2	6,00%
76	90,00%	51	74,25%	26	32,25%	1	6,00%

A questo punto il calcolo del valore dell'usufrutto a tempo determinato diventa evidentemente più plausibile: ad esempio, posto in 2.600.000 euro il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, l'usufrutto di 20 anni non vale euro ($2.600.000 \times 0,3\% \times 19,384 =$) 151.195,20 ma vale euro $2.600.000 \times 21,75\% = 565.500$.