

Usufrutto: condizioni base

Il notiziario Area ha ormai assunto importanza di strumento per una indicazione non certamente dettagliata ma orientativa su tematiche in campo immobiliare normativo o finanziario. Un nostro utente di Milano ci ha scritto a posta@areadomus.net di trasmettergli una soluzione ad un suo problema di famiglia dato che ha comprato nella vicina Seregno un immobile intestato alla figlia ma per il quale ha voluto conservare l'usufrutto.

Di seguito a tuo consumo, uno stralcio della risposta del nostro consulente che in via sintetica definisce alcuni aspetti dell'istituto in questione:

- 1) La costituzione dell'usufrutto è un atto di trasferimento immobiliare soggetto all'imposta di registro 3% applicata al valore dell'usufrutto determinato sulla base dei coefficienti del prospetto ex legge 662/96 ;
- 2) Va considerato il costo dell'atto notarile;
- 3) Il reddito dell'usufrutto concorre a formare il reddito complessivo del soggetto ai fini IRPEF (vedi art. 23 TU imposte sui redditi delle persone fisiche) e art. 1008 CC
- 4) L'ICI è a carico dell'usufruttuario(art. 3 dlgs 504/92);
- 5) In quanto usufruttuario l'utilizzatore non può concorrere al fondo ex art. 11 legge 431/98 né alle agevolazioni fiscali ex art. 10 legge 431/98 previste per i conduttori;
- 6) L'usufruttuario ha a suo carico le spese per l'ordinaria manutenzione, per l'amministrazione e per l'assicurazione con un peso maggiore di quello del conduttore.(art.1004 CC), deve inoltre corrispondere l'interesse sulle manutenzioni straordinarie (art.1005 CC) e sulle imposte pagate dalla proprietà.