

# 1. CÁLCULO DEL DERECHO DE USUFRUTO, NUDA PROPIEDAD Y DERECHO DE USO Y HABITACIÓN

Para estos cálculos utilizaremos el contenido del artículo 41 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que se adjunta en el material complementario al bloque.

## Derecho real de usufructo.

Dentro del derecho real de usufructo, el cual hemos definido y explicado anteriormente, es posible cuantificar su valor con el procedimiento que se expone a continuación.

Debemos distinguir, dentro de este cálculo, entre usufructo temporal (durante un periodo determinado) y usufructo vitalicio (durante toda la vida).

## Usufructo temporal.

En este caso se calculará a razón del 2% del valor total del bien (en pleno dominio) por cada periodo de 1 año, sin exceder del 70%, no computándose las fracciones inferiores al año, si bien, si el usufructo temporal se constituye por un periodo inferior a 1 año se valorará con el 2% del valor total del bien.

Por lo tanto, el mayor valor del usufructo temporal se alcanza cuando su duración es de 35 años, ya que a partir de esta duración se llega al tope del 70% que no se puede rebasar.

Si queremos calcular el valor del usufructo temporal por un periodo de tiempo de 6 años y 5 meses sobre un piso valorado en 150.000 €, dicho valor se calculará multiplicando los periodos de un año, no computándose las fracciones inferiores a 1 año, por un 2% y el resultado aplicárselo al valor del bien. Por tanto, el porcentaje sería el siguiente:

$$6 \times 2\% = 12\%$$

Y el valor de usufructo temporal en ese periodo:

$$150.000 \text{ €} \times 12\% = \mathbf{18.000 \text{ €}}$$

Si ahora queremos calcular el valor del usufructo temporal por un periodo de 8 meses sobre un piso valorado en 150.000 €, dicho valor se calculará multiplicando el mínimo computable que es 1 año por el 2% y el resultado aplicárselo al valor del bien.

$$150.000 \text{ €} \times 2\% = \mathbf{3.000 \text{ €}}$$

En un tercer supuesto, calcularemos el valor del usufructo temporal por un periodo de 40 años sobre un piso valorado en 150.000 €. Dicho valor calculará multiplicando el máximo computable, 35 años, por el 2% y el resultado aplicárselo al valor del bien.

$$35 \times 2\% = 70\%$$

$$150.000 \text{ €} \times 70\% = \mathbf{105.000 \text{ €}}$$

## Usufructo vitalicio.

El valor del usufructo vitalicio es igual al 70% del valor total de bien (en pleno dominio) cuando el usufructuario tenga menos de 20 años de edad, disminuyendo un 1% a medida que aumenta la edad, con el límite mínimo del 10%.

La mejor fórmula para calcular el usufructo vitalicio es la siguiente:

$$\text{Usufructo (U)} = 89 - \text{edad.}$$

Debemos tener muy en cuenta que el valor mínimo del usufructo vitalicio es el 10% del valor total del bien y el valor máximo es el 70%.

Si queremos calcular el valor del usufructo vitalicio en el caso de un usufructuario de 33 años sobre un piso valorado en 150.000 €, la solución sería la siguiente:

$$U = 89 - 33 = 56\%$$

$$150.000 \text{ €} \times 56\% = \mathbf{84.000 \text{ €}}$$

Lo calculamos con el supuesto de un usufructuario de 81 años sobre un piso valorado en 150.000 €.

$$U = 89 - 81 = 8\%$$

150.000 € x 10% (al ser 8% menos del límite utilizamos el 10% como mínimo valor usufructo) = **15.000 €**

Si nos vamos a otro supuesto de valor del usufructo vitalicio en el caso de un usufructuario de 18 años sobre un piso valorado en 150.000 €, la solución será:

$$U = 89 - 18 = 71\%$$

150.000 € x 70% (Tomamos 70% ya que 71% se pasa del límite de máximo valor usufructo) = **105.000 €**

#### Usufructos simultáneos y sucesivos.

En este caso el valor del usufructo se calcula teniendo en cuenta la edad del usufructuario más joven y no se practicará liquidación por consolidación del dominio hasta el fallecimiento del último usufructuario.

Por ejemplo, un matrimonio de 70 y 73 años que dona a su hijo su casa valorada en 150.000 € reservándose el usufructo vitalicio hasta el fallecimiento del último cónyuge. Calculamos el usufructo de la siguiente forma:

$$U = 89 - 70 \text{ (edad del más joven)} = 19\%$$

$$150.000 \text{ €} \times 19\% = \mathbf{28.500 \text{ €}}$$

#### Nuda propiedad.

La definimos como la diferencia del valor total del bien y el valor de usufructo. Es decir, sabiendo el valor de mercado al que llamamos de pleno dominio, y el valor de usufructo, por diferencia de ambos calculamos el valor de la nuda propiedad o propiedad libre de usufructo.

$$NP = VM (PD) - U$$

Derecho de uso y habitación.

Este derecho se calcula con las mismas reglas que el valor de usufructo (temporal, vitalicio o simultáneo), pero aplicándose al 75% del valor del inmueble.