

VALORACIÓN DE LOS USUFRUCTOS (IP, ITPAJD)

El propietario de un inmueble cuyo valor es de 200.000 € se reserva la nuda propiedad y transmite el derecho de usufructo:

- a) A un tercero de 45 años de edad por un período de 20 años y 8 meses.
- b) A un tercero de 20 años de edad, por un período de 40 años.
- c) A un tercero de 18 años, con carácter vitalicio.
- d) A un tercero de 45 años, con carácter vitalicio.

A efectos de determinar la base imponible (valor del usufructo), ha de tenerse en cuenta el tipo de usufructo:

<u>Usufructo temporal</u> (LITP art. 10.2 a; RITP art. 41.1):

El 2% del valor del bien por cada período de un año que dure el usufructo, sin computar las fracciones de tiempo inferiores al año y sin que pueda exceder del 70%. El máximo valor del usufructo corresponde a los de duración igual o superior a 35 años (porque $35 \times 2 = 70$).

El usufructo por tiempo inferior a un año, se computa en el 2% del valor del bien.

- a) 2% x 20 = 40% valor del bien; 200.000 x 0,4 = 80.000
- b) 2% x 40 = 80%; máximo 70%; 200.000 x 0,7 = 140.000

Usufructo vitalicio (LITP art.10.2.a; RITP art.41.2):

Está constituido en atención a la vida de la persona en cuyo favor se constituye. Su valoración se fija minorando del 70% un 1% por cada año que el usufructuario sea mayor de 19 años.

Límite mínimo: 10% (usufructuarios de edad igual o superior a 79 años)

Valor máximo: 70% (usufructuarios menores de 20 años)

La fórmula sería la siguiente:

Valor del usufructo = (89 - edad del usufructuario) % × Valor del bien.

c)
$$89 - 18 = 71 \rightarrow 71\%$$
; máximo 70%; $200.000 \times 0.7 = 140.000$

d)
$$89 - 45 = 44 \rightarrow 44\%$$
; $200.000 \times 0.44 = 88.000$

<u>Nuda prop</u>iedad

Se valora por diferencia entre el Valor del bien y el valor del Usufructo.

[®] Material elaborado por Máximo Beas | Inspector de Hacienda de la AEAT