

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:

Usufructo temporal (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) $2\% \times 20 = 40\%$ valor del bien; $200.000 \times 0,4 = 80.000$

b) $2\% \times 40 = 80\%$; máximo 70%; $200.000 \times 0,7 = 140.000$

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 = $(89 - \text{edad del usufructuario}) \% \times \text{Valor del bien}$.

c) $89 - 18 = 71 \rightarrow 71\%$; máximo 70%; $200.000 \times 0,7 = 140.000$

d) $89 - 45 = 44 \rightarrow 44\%$; $200.000 \times 0,44 = 88.000$

Nuda propiedad

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