
Usufruit et nue-propriété : fiscalement, qui paye quoi ?

Publié le 20/06/2018



Usufruitier et nu-propiétaire ont tous deux des droits différents un même bien : l'usufruitier a le droit de l'utiliser et de percevoir les revenus qu'il produit ; le nu-propiétaire détient la propriété de la chose sans pouvoir en jouir ; on parle de «

Usufruitier et nu-propiétaire ont tous deux des droits différents un même bien : l'usufruitier a le droit de l'utiliser et de percevoir les revenus qu'il produit ; le nu-propiétaire détient la propriété de la chose sans pouvoir en jouir ; on parle de « démembrement de propriété ».

Ce régime ne doit pas être confondu avec l'indivision : les indivisaires ont tous des droits de même nature sur un bien.

1. Conséquences fiscales du démembrement pour l'usufruitier

• L'usufruitier occupe le bien

Il est exonéré d'imposition sur le revenu au titre de la jouissance du bien immobilier, sans pouvoir déduire les charges foncières.

En qualité d'occupant, l'usufruitier s'acquitte de la taxe d'habitation et la taxe foncière, sauf convention contraire avec le nu-propiétaire.

• L'usufruitier loue le bien

L'usufruitier est libre de louer le bien, sans l'accord du nu-propiétaire (sauf exceptions). Il est

imposé sur la totalité des revenus tirés de cette location et il peut déduire certaines charges : **liste des charges déductibles**

Le locataire supporte le paiement de la taxe d'habitation.

2.Comment vendre le bien ?

Pour vendre un bien démembré, usufruitier et nu-propiétaire doivent tous deux être d'accord.

•Comment répartir le prix de vente ?

La répartition du produit de la vente est déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier, d'après un barème établi par l'administration fiscale.

Exemple : si l'usufruitier a entre 71 ans et moins de 81 ans, la valeur de son usufruit correspond à 30 % de la valeur du bien et la nue-propiété à 70 %. Suite à la vente d'un bien immobilier d'une valeur de 200 000 €, le nu-propiétaire touchera 140 000 € et l'usufruitier 60 000 €.

•Comment calculer la plus-value immobilière ?

La plus-value immobilière s'obtient par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Dans le cadre d'un démembrement de propriété, le prix de cession est ventilé d'après le barème établi par le fisc.

Pour la détermination du prix d'acquisition, on retiendra soit le prix inscrit dans l'acte d'achat, soit la valeur retenue pour le calcul des droits fiscaux lors de la donation ou de la succession.

Bon à savoir : si le bien constitue la résidence principale de l'usufruitier, il n'est pas redevable de l'impôt sur la plus-value

3. Le démembrement après une succession ou une donation

• Dans le cadre d'une succession

Souvent, le démembrement de propriété fait suite à une succession : le conjoint survivant conserve l'usufruit et les enfants récupèrent la nue-propriété.

Les droits fiscaux de succession sont alors calculés selon la valeur de chacun des droits, en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Exemple : mon père vient de décéder. Ma mère récupère l'usufruit de la succession, mon frère et moi héritons de la nue-propriété. L'actif de la succession s'élève à 250 000 €, ma mère ayant 82 ans, son usufruit a une valeur de 20 %, soit 50 000 €. Mon frère et moi devons payer des droits sur la valeur de la nue-propriété, soit 200 000 €.

Bon à savoir : en principe, les droits de succession doivent être payés dans les 6 mois du décès. Sous certaines conditions, l'administration fiscale permet au nu-propriétaire de différer le paiement dans un délai maximal de 6 mois après le décès de l'usufruitier. Il doit en faire la demande auprès de l'administration fiscale, et lui présenter des garanties suffisantes.

• Dans la cadre d'une donation

Il est également possible de donner la nue-propriété de son vivant et se réserver l'usufruit : c'est une opération qui permet à l'usufruitier de continuer à jouir de son bien et de commencer à transmettre de son vivant.

Cette donation présente également un intérêt fiscal : les droits de donation sont calculés sur la valeur de nue-propriété donnée et à l'extinction de l'usufruit, aucun droit supplémentaire n'est dû.

ATTENTION ! Si la donation a eu lieu moins de 3 mois avant le décès de l'usufruitier au profit de l'un de ses héritiers ou descendants, le code général des impôts présume que le bien appartenait pour sa totalité à l'usufruitier. Le nu-propriétaire devra alors s'acquitter des droits de mutation calculés sur la valeur totale du bien, déduction faite des droits acquittés lors du démembrement.

4. Qui est redevable de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) ?

Pour le calcul de l'IFI, les biens démembrés entrent en principe dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété. Le nu-propriétaire n'a rien à déclarer.

Il existe des exceptions pour lesquelles usufruitier et nu-propriétaire seront redevables de l'IFI selon la valeur de leur droit en usufruit ou en nue-propriété. Consultez votre notaire.

(C) Photo : Fotolia