Usufruitier ou nu propriétaire : qui doit payer la taxe foncière ?

Publié le 16/06/2017



A la suite d'un décès ou d'une donation, un bien immobilier peut être démembré. Autrement dit, le bien est la propriété d'un nu-propriétaire, mais c'est un autre, l'usufruitier, qui en a l'usage.

C'est en principe à l'usufruitier de payer la taxe foncière

A la suite d'un décès ou d'une donation , un bien immobilier peut être démembré. Autrement dit, le bien est la propriété d'un nu-propriétaire, mais c'est un autre, l'usufruitier, qui en a l'usage. Ce qui lui permet de l'occuper personnellement ou de le louer et d'encaisser les loyers.

La propriété d'un bien immobilier implique des charges et impôts à payer, notamment la taxe foncière. Est-ce à l'usufruitier qui occupe le bien ou au nu-propriétaire qui en a la propriété, de payer la taxe foncière ?

Qui doit payer la taxe foncière ?

En principe et sauf convention contraire entre les parties, la taxe foncière doit être établie au nom de celui qui jouit des revenus de l'immeuble et qui dispose d'un droit réel immobilier.

L'usufruit est le droit de jouir des choses (exemples : habiter un bien immobilier, toucher des loyers) dont un autre à la propriété, à charge d'en conserver la substance. L'usufruitier dispose donc d'un droit réel immobilier. **C'est donc lui qui est redevable de la taxe foncière.**

Sur l'avis de taxe foncière, le nom du nu-propriétaire apparaît. Est-ce normal ?

Oui, le nom de l'usufruitier doit figurer à la suite de celui du nu-propriétaire.

Exemple : M. Rasson Pierre, nu-propriétaire au Havre, Madame Rasson Camille, usufruitière, 10, rue de la chance.

Le nu propriétaire est-il solidaire du paiement de la taxe foncière ?

Non. L'indication du nom du nu-propriétaire n'a pas pour effet de rendre ce dernier solidaire de l'usufruitier pour le paiement de l'impôt.

(C) Photo : Fotolia