



FISCALITE DE L'USUFRUIT ET DE LA NU-PROPRIETE.

publié le **20/02/2011**, vu **37404 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Le propriétaire d'un logement peut céder, son droit de façon démembrée. Il pourra transmettre ou vendre un droit réel sur le bien l'usufruit (jouissance du logement, perception des fruits) ou la nue-propiété. Il pourra céder, de façon plus restreinte un droit personne " d'usage et d'habitation" qui confère des droits moins importants que dans le cadre de l'usufruit. Ce démembrement aura des conséquences sur le plan fiscal.

Le propriétaire d'un logement peut céder, son droit de façon démembrée.

Il pourra transmettre ou vendre un droit réel sur le bien l'usufruit (jouissance du logement, perception des fruits) ou la nue-propiété.

Il pourra céder, de façon plus restreinte un droit personne " d'usage et d'habitation" qui confère des droits moins importants que dans le cadre de l'usufruit.

Ce démembrement aura des conséquences sur le plan fiscal.

I- La valeur de l'usufruit au regard de l'âge de l'usufruitier : déterminante pour le calcul des droits d'enregistrement

L'usufruit peut être viager. Il s'éteint alors au décès de l'usufruitier.

Il peut aussi être temporaire et contractuel dans le cadre d'une cession par exemple ou d'une donation.

Je renvoie le lecteur à mon article sur [Les droits et devoirs de l'usufruitier](#)

A) En cas d'usufruit viager, la valeur dépend du bien et de l'âge de l'usufruitier

Thème abordé dans l'article [De quelques rappels sur la valeur de l'usufruit](#)

1°- La méthode d'évaluation fiscale

consiste à appliquer à la valeur d'un bien appréciée en pleine propriété un barème fixé par l'Article 669 du code général des impôts.

En effet, plus celui-ci est âgé et moins l'usufruit aura de valeur économique.

Jusqu'à 20 ans ; l'usufruit vaudra 90 % de la valeur de la pleine propriété

De 21 à 30 ans 80 %

De 31 à 40 ans 70 %

De 41 à 50 ans 60 %
De 51 à 60 ans 50 %
De 61 à 70 ans 40 %
De 71 à 80 ans 30 %
De 81 à 90 ans 20 %
Dès 91 ans 10 %

Exemple : une maison est cédée pour un prix de 250 000 euros grevé d'un usufruit au bénéfice d'une personne âgée de 57 ans ; l'usufruit vaudra, fiscalement, $250\,000 \times \frac{5}{10} = 125\,000$ euros

2°- La méthode de l'évaluation économique de l'usufruit

Permet de **prendre en compte les revenus** perçus pendant la durée de l'usufruit.

C'est cette évaluation économique qui s'envisagera au regard des flux de revenus perçus pendant sa durée, au regard de l'espérance de vie de l'usufruitier et le rendement attendu de la location de l'immeuble.

Exemple pour un usufruit viager sur un bien destiné à la location.

L'évaluation de l'espérance de vie de l'usufruitier se fera en fonction du tableau dans le A) , voir de l'état de santé de l'usufruitier, mais aussi sur les rentrées locatives.

B) Une valeur définie en cas d'usufruit temporaire

L'usufruit peut être limité à une durée de quelques années .

Cependant en cas de décès de l'usufruitier avant l'arrivée du terme, cet usufruit s'éteindra, ce qui fait que le nu-propiétaire deviendra alors le propriétaire du bien (usus, fructus, abusus réuni)

On ne tient pas compte de l'âge de l'usufruitier.

Ce dernier est estimé à **23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans et sans fraction** , laquelle ne peut être supérieure à celle qu'aurait l'usufruit viager. (cf 60% de l'usufruit viager)

A noter que p une personne morale ou une entreprise privée la durée de l'usufruit ne peut dépasser 30 ans.

Exemple pour une donation en usufruit faite à son enfant sur 10 ans d'une valeur fiscale de 100.000 euros, la valeur de l'usufruit sera de $100\,000 \times 23\% = 23\,000$ euros.

C) Rappel Les abattements légaux à prendre en compte en cas de droits à payer.

ex pour les donations, successions. (point non abordé ici).

Dans les cas, d'extinction naturelle de l'usufruit, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété du bien sans droits d'enregistrement à payer, que le démembrement provienne d'une succession, d'une donation ou d'un contrat.

II- Les Revenus et Défis fonciers.

Ce point à lui seul fera l'objet d'un article complet à paraître prochainement, sous le plan suivant :

A) Rappel la nature des revenus fonciers générés à l'usufruitier dépend de la jouissance du bien.

1°- *L'absence de revenus fonciers du fait de l'occupation gratuite interdit toute déduction*

2°- *L'existence de revenus fonciers générés par la location au nu propriétaire ou à un tiers*

B) L'imputation des charges

1°- *Rappel de la distinction entre grosses réparations et réparations d'entretien pour l'imputation de la déduction fiscale.*

2°- *Le déficit de l'usufruitier.*

3°- *Le déficit du nu-propriétaire*

C) Le régime dérogatoire sur option pour les grosses réparations effectuées par le nu-propriétaire, qui a bénéficié de son démembrement par donation ou succession.

III- La Taxe Foncière

La taxe foncière reste due par l'usufruitier, à la différence d'un droit d'usage viager , qui sauf stipulation contraire suppose que le nu-propriétaire la prenne en charge.

Rappelons que ce droit est bien plus réduit que l'usufruit puisqu'il ne permet pas de louer le bien, juste de l'occuper.

IV- La Taxe d'Habitation

est due par celui qui occupe le bien au premier janvier de chaque année.

Donc l'usufruitier ou son locataire

VI- L'Impôt sur les plus-values suit le régime classique

Nous avons observé que le démembrement du droit de propriété suppose l'application de règles spécifiques pour calculer le prix d'acquisition du bien. (barème fiscal).

La plus-value prendra classiquement en compte la durée de détention et l'abattement annuel pour les droits immobiliers.

Quelles en seront les conséquences ?

A) Le régime de l'exonération de la plus value dépendant de la nature du bien ou de la qualité du vendeur, s'appliquera aussi aux droits démembrés d'usufruit ou de nue-propriété.

exemple: exonération après 15 ans de détention et quelque soit le type de bien, avec abattement de 10 % par année de possession du bien immobilier (bâti ou non bâti) au-delà de la 5ème, exonération du domicile conjugal, exonération pour Retraités ou invalides de condition modeste...

B) L'extinction naturelle de l'usufruit, (ex au décès de l'usufruitier,) qui permet au nu-proprétaire de récupérer l'usufruit, donc la propriété entière du bien n'entraînera pas de taxation de plus value.

VI- L'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)

Il inclut le bien immobilier dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété.

Or l'ISF sera réparti entre l'usufruitier et le nu-proprétaire lorsque :

A) le bien a été vendu et que le vendeur s'est réservé un droit d'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation et à condition que l'acheteur ne reçoive pas une partie du patrimoine du vendeur par donation ou succession.

B) le démembrement de propriété provient des règles du Code civil en matière de succession.

Par exemple quand le conjoint survivant recueille un usufruit en l'absence de testament.

Une donation temporaire d'usufruit permettra de sortir le bien du patrimoine du calcul de l'ISF.

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Pour aller plus loin: lire aussi.

[DROIT D'USAGE ET D'HABITATION: RIEN A VOIR AVEC L'USUFRUIT](#)