



# REVENUS FONCIERS DE L'USUFRUITIER ET DU NU-PROPRIETAIRE (II).

publié le **24/02/2011**, vu **25696 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

**Le propriétaire d'un logement peut céder, son droit de façon démembrée. Il pourra transmettre son droit réel d'usufruit ( usage, jouissance du logement, perception des fruits ) ou la nue-propiété. Ce démembrement aura des conséquences sur le plan fiscal. Dans un premier article, j'ai présenté la fiscalité de l'usufruit et de la nu-propiété en annonçant les revenus et déficits fonciers. Cette rubrique étant importante, cet article sera consacré entièrement à ce dernier point.**

Le propriétaire d'un logement peut céder, son droit de façon démembrée. Il pourra transmettre ou vendre son droit réel d'usufruit ( usage, jouissance du logement, perception des fruits ) ou sa nue-propiété.

Ce démembrement aura des conséquences sur le plan fiscal. Dans un premier article, j'ai présenté la fiscalité de l'usufruit et de la nu-propiété en annonçant les revenus et déficits fonciers.

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

Cette rubrique étant importante, un article entier lui est donc consacré.

### **I- La nature des revenus fonciers de l'usufruitier**

L'usufruitier dispose de la jouissance du bien, ce qui signifie que

- il peut l'utiliser, l'occuper personnellement,
- le louer pour encaisser les loyers.

#### **A) L'absence de revenus fonciers du fait de l'occupation gratuite interdit toute déduction**

- en cas d'occupation par l'usufruitier,
- d'occupation gratuite par le nu propriétaire,
- de donation en location meublée

Dans la mesure où il n'y a pas de revenus fonciers, aucune charge courante ne pourra être imputée.

Voir ci-dessous en ce qui concerne le nu-propiétaire.

#### **B) L'existence de revenus fonciers générés par la location au nu propriétaire ou à un tiers**

Le revenu foncier du nu-propiétaire ou d'un tiers, sera imputé des charges déductibles effectivement payées.(revenu net).

Le fisc veillera à surveiller tout abus de droit. Il pourra contester l'avantage fiscal lié à la déduction des grosses réparations.Ainsi, si le loyer est anormalement bas, ou non versé.

## **II- L'imputation des charges**

### **A) Rappel de la distinction entre grosses réparations et réparations d'entretien pour l'imputation de la déduction fiscale.**

Rappelons que l'usufruitier est contraint d'effectuer les réparations nécessaires d'entretien, pendant que le nu-propiétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations, sauf à envisager contractuellement entre eux une répartition différente

Les grosses réparations sont définies par les articles **605 et 606 du code civil**.

--Selon l'article 606 du Code civil, constituent des grosses réparations celles

*"des gros murs et des voûtes, du rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues, des murs de soutènement et des clôtures."*

La jurisprudence et la doctrine ont admis qu'il faut y inclure les travaux visant la réfection du plancher et de la toiture (sauf ceux visant seule-ment à l'amélioration ou à des réparations locatives).

--ne constituent pas des travaux de grosses réparations les dépenses de reconstruction, les travaux d'isolation des murs, de plâtrerie, de modification des installations sanitaires, électriques et de chauffage. (point qui sera l'objet d'un prochain article ).

### **B) Le déficit de l'usufruitier.**

L'usufruitier peut imputer sur son revenu global les déficits fonciers qu'il subit.

Pour cela ,il devra maintenir l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troi-sième année suivant celle de l'imputation.

Si le montant des charges déductibles excède le revenu brut foncier,

le déficit résultant de dépenses autres que les intérêts d'em-prunt s'impute sur le revenu global du contri-buable dans la limite annuelle de 10.700 €.

Cette limite est portée selon certaines moda-lités à 15 300 € en présence d'un bien acquis dans le cadre du dispositif Périssol.

La fraction de déficit excédant ce seuil ainsi que celle résultant des intérêts d'em-prunt ne peuvent s'imputer que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Si le revenu global est insuffisant pour absor-ber le déficit foncier imputable (limité à 10. 700 €), un déficit global est alors constaté. Il reste imputable sur les revenus globaux des six années suivantes.

lectriques et de chauffage. (point qui sera l'objet d'un prochain article ).

### **C) Le déficit du nu-proprétaire lié aux grosses réparations**

Celui-ci ne perçoit pas de loyers et ne déclare donc pas de revenus fonciers.

Si le bien est donné en location par l'usufruitier ce qui suppose que ce dernier est imposé sur ses loyers dans la catégorie des revenus fonciers, le nu-proprétaire peut déduire ces grosses réparations de ses propres revenus fonciers, dans les conditions normales de déduction des charges.

L'article 156-I-3° du CGI autorise cependant une déduction du revenu foncier **de ses autres immeubles**, ou, à défaut (en cas d'absence d'autres revenus fonciers ou d'insuffisance de ceux-ci), de son revenu global, sans limitation, les dépenses de grosses réparations du bien démembre qu'il a supportées.

Pour que le déficit subi par le nu-proprétaire soit imputable sur le revenu global, le démembrement de propriété doit résulter d'une succession ou d'une donation entre vifs effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement. Le démembrement de propriété doit concerner un bien immobilier, bâti ou non ( le démembrements portant sur les titres de sociétés n'est pas concerné).

Il dispose dans certains cas précis d'une option dans la déduction. III-

### **III- Le régime dérogatoire sur option pour les grosses réparations effectuées par le nu-proprétaire, qui a bénéficié de son démembrement par donation ou succession.**

Un régime dérogatoire est applicable sur option irrévocable du nu-proprétaire pour la déduction des grosses réparations du revenu global depuis 2009 pour chacun des biens démembrés. article 156-II- 2° quater du CGI ( montant de ces dépenses sera porté sur la déclaration des revenus 2042 C case 6b).

Cette faculté est possible que l'immeuble soit donné en location par l'usufruitier ou non.

La part du déficit foncier, provenant des grosses réparations à charge du nu-proprétaire pourra être imputée, dans la limite d'un plafond égal à **25 000 euros par an**, sur le revenu global du nu-proprétaire, mais à la condition que le démembrement de propriété provienne d'une succession ou d'une donation entre parents jusqu'au quatrième degré inclus (neveu, cousins, oncle, grand-oncle).

Si cette condition n'est pas remplie, le déficit foncier ne peut être imputé que **sur les autres revenus fonciers des dix années suivantes**.

La fraction excédant ce plafond peut être imputée sur les revenus globaux des dix années suivantes dans la limite du même plafond.

Ce dispositif de 2009 a pris le relais de l'ancien dispositif mis en place jusqu'en 2008 qui permettait au nu-propriétaire d'un immeuble donné en location non meublée par l'usufruitier d'imputer ses dépenses de gros travaux sur ses autres revenus fonciers, puis sans limitation sur son revenu global imposable.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

**Maître HADDAD Sabine**

**Avocate au barreau de Paris**