Image not found or type unknown

C'EST COMBIEN UN USUFRUIT ?

publié le **11/10/2011**, vu **2574 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Les clients ont coutume de nous demander quelle est la valeur de l'usufruit, ce droit de propriété démembré qui confère l'usage et la jouissance d'un bien, sans pouvoir le céder ? Une analyse s'impose.

Les clients ont coutume de nous demander quelle est la valeur de l'usufruit, ce droit de propriété démembré qui confère l'usage et la jouissance d'un bien, sans pouvoir le céder ?

Présentation et analyse s'imposent:

I- Une valeur en cas d'usufruit viager, liée à l'âge de l'usufruitier et à la valeur du bien

A) Une 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 %
A partir de 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 x 5/10 = 125. 000 euros.

B) Une évaluation économique

Permet de **prendre en compte les revenus** perçu 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.

II- Une valeur 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-propriétaire 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 x 23% = 23.000 euros.

(Pas de droits de donation à payer du fait de l’abattement).

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions

Maître HADDAD Sabine,

Avocat au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés