La réforme du régime des nus-propriétaires légaux vis-à-vis de l'IFI

Actualité législative publié le **20/06/2018**, vu **1755 fois**, Auteur : Murielle Cahen

En 2018 a été introduite une nouveauté en droit. En son article 12, nous trouverons une suppression suivie du remplacement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Depuis le 1er janvier 2018, les particuliers sont donc soumis à l'IFI. Ce nouvel impôt, qui vient remplacer l'ISF, ne chamboule pas tout. Quelques ressemblances avec l'ISF vont subsister. Nombreuses dispositions propres à l'ISF sont donc reprises. Le champ d'application de l'IFI ne se limitera pas exclusivement au droit fiscal. L'IFI viendra, particulièrement, toucher d'autres matières juridiques tel que le droit des successions. En effet, l'IFI viendra apporter quelques nouveautés au régime des nus-propriétaires légaux. Ces nouveautés pourront venir affecter la dévolution successorale et le choix des héritiers.

Le plus souvent, la nue-propriété légale que l'on rencontrera découlera essentiellement de l'article 757 du Code civil. Selon ce dernier « *si l'époux prédécédé laisse des enfants ou descendants, le* conjoint survivant *recueille, à son choix, l'usufruit de la totalité des biens existants ou la propriété du quart des biens lorsque tous les enfants sont issus des deux époux et la propriété du quart en présence d'un ou plusieurs enfants qui ne sont pas issus des deux époux* ». L'impact de l'IFI sera ici non négligeable. Cet impact sera direct sur la dévolution successorale. Ce sera identique pour des domaines tels que : le calcul de l'IFI ainsi que la charge de son paiement (II). Cela dit, nous commencerons par vous présenter ce nouvel impôt (I).

1. L'impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière est une nouvelle création qui a pour particularité de viser uniquement les biens immobiliers. Il ne s'agira pas de tous les biens immobiliers possédés, mais uniquement des actifs immobiliers qui ne sont pas considérés comme des biens professionnels ; peu importe le caractère de leur détention. À titre d'exemple, seront dispensés de taxation les actifs financiers et les meubles tels que les comptes bancaires, meubles meublants, ou encore les rentes viagères. Pour mettre fin à cette liste non exhaustive, sont également exclus de l'assiette de cet impôt les actifs immobiliers professionnels. Il s'agit de biens immobiliers affectés à une activité professionnelle qui constitue l'activité principale du redevable ou qui sont mis à disposition d'une société considérée comme un bien professionnel. L'assiette de cet impôt est clairement indiquée à l'article 965 du Code général des impôts. Ces taux d'imposition sont, eux, prévus à l'article 977 du même Code.
Enfin, il est important de retenir que le seuil de taxation de l'IFI est fixé à 1,3 million d'euros.

Dans un second temps, nous nous concentrerons sur la réforme du régime des nus-propriétaires

qui est une nouveauté majeure avec cet impôt sur la fortune immobilière.

2. La réforme du régime des nus-propriétaires avec l'impôt sur la fortune immobilière

La nue-propriété se présente comme étant le fait de posséder un bien ou un droit. Cela dit, ici, le propriétaire n'aura pas la jouissance du bien qu'il possède. Cette jouissance sera conférée à une autre personne, appelée usufruitier. Cette situation était déjà réglementée par l'ISF et l'est également pour l'IFI. La gestion de ce démembrement de propriété diffère, cependant, avec l'IFI.

Avec l'ISF, **le nu-propriétaire n'était pas assujetti à un paiement. C'était plutôt l'usufruitier qui l'était,** comme s'il était pleinement propriétaire. Il existait toutefois des exceptions pour lesquelles l'usufruitier et le nu-propriétaire portaient séparément la valeur de leur droit respectif dans leur déclaration d'ISF. C'était notamment le cas de l'usufruit légal recueilli au décès du conjoint intervenu avant le 1er juillet 2002. Il en était de même, lorsque le démembrement résultait de la vente d'un bien dont le vendeur se réservait l'usufruit.

Lorsqu'il y a démembrement de propriété, on observe qu'avec l'IFI les biens imposables grevés d'un usufruit sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété. Cette règle est fidèle à celle qui était en vigueur pour l'ISF. Toutefois, diverses exceptions conduisent à inclure ces biens dans les patrimoines respectifs du nu-propriétaire et de l'usufruitier. Cela sera fait par des proportions fixées par la loi selon l'âge de l'usufruitier.

C'est le cas de la nue-propriété légale. Sont donc visés les démembrements de propriété résultant des articles 757, 1094 et 1098 du Code civil. Le montant de l'imposition des contribuables sera différent selon l'origine de l'usufruit.

Lorsque la constitution de l'usufruit n'est pas légale, l'imposition pèsera entièrement sur l'usufruitier.

Au contraire, lorsque le démembrement résultera d'une nue-propriété légale, l'imposition sera répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire à proportion de la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propriété. Cette valeur de l'usufruit et de la nue-propriété est définie par la loi selon l'âge de l'usufruitier. Cela est prévu à l'article 669 du Code général des impôts. Le nu-propriétaire pourra alors être redevable d'une valeur du bien immobilier allant de 10 % à 90 % selon l'âge de l'usufruitier viager.

L'IFI sera alors calculé sur la valeur nette du patrimoine imposable du contribuable au 1er janvier de chaque année.

Sources :
http://www.assemblee-nationale.fr/15/projets/pl0235.asp

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1708798/ifi-gare-a-la-nouvelle-imposition-de-l-usufruitier-et-du-nu-proprietaire-en-2018

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés