

Usufuit : fiscalité et imposition

Avril 2017

La fiscalité d'un bien immobilier démembre obéit à des règles spécifiques. Ce que vous devez savoir sur la fiscalité de l'usufuit et de la nue-propiété.

1. Les revenus fonciers
2. Notre vidéo
 1. Bien occupé par l'usufuitier
 2. Bien donné en location à un tiers ou au nu-propiétaire
 3. Imputation sur le revenu global
3. Les droits d'enregistrement
4. Les taxes locales
5. L'impôt sur la fortune
6. L'impôt sur les plus-values
7. A lire aussi: TAXE ET DEMEMBREMENT

On sait que la propriété d'un bien quelconque peut être démembrée, entre d'une part un nu-propiétaire et d'autre part un usufuitier. Quand il s'agit d'un bien immobilier, le démembrement a des conséquences importantes sur le plan fiscal.

Les revenus fonciers

En cas de démembrement de propriété, l'usufuitier possède la libre jouissance du bien. Il peut l'occuper lui-même, ou le mettre en location et encaisser ainsi des revenus.

Le nu-propiétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations, définies par les articles 605 et suivants du Code civil : elles concernent les gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, les digues et les murs de clôture.

Toutes les autres réparations sont d'entretien et sont à la charge de l'usufuitier.

L'usufuitier et le nu-propiétaire peuvent toutefois convenir d'une répartition différente des charges.

Dans tous les cas, elles sont déduites du revenu foncier de celui qui les a effectivement payées.

Notre vidéo

Les conseils d'Eric Roig, directeur-fondateur de droit-finances.net

Bien occupé par l'usufuitier

La situation est comparable à celle d'un immeuble occupé par son propriétaire. Le nu-propriétaire et l'usufuitier ne peuvent imputer aucune charge sur leur revenu foncier puisque le bien ne procure pas de revenu foncier.

Il en est de même si le logement est occupé gratuitement par le nu-propriétaire ou encore donné en location meublée (puisque les revenus sont alors imposés dans la catégorie des BIC et non des revenus fonciers).

En revanche, les dépenses de grosses réparations peuvent être imputées sur les revenus fonciers du nu-propriétaire.

Bien donné en location à un tiers ou au nu-propriétaire

L'usufuitier détermine son revenu foncier net dans les conditions de droit commun, en tenant compte de toutes les charges déductibles qu'il a effectivement payées.

Les charges payées par le nu-propriétaire peuvent venir en déduction des revenus fonciers tirés d'autres biens.

Imputation sur le revenu global

Les dispositions qui suivent ont été supprimées à compter du 1er janvier 2017.

En cas de déficit foncier, la part de ce déficit provenant des grosses réparations légalement à sa charge (hors intérêt d'emprunt) peut être imputée, dans la limite d'un plafond égal à 25 000 euros par an, sur le revenu global du nu-propriétaire sous réserve de respecter la condition suivante : le démembrement de propriété doit provenir 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 le plafond de 25 000 € peut être imputée sur les revenus globaux des dix années suivantes dans la limite du même plafond. Le bénéfice de ce régime dérogatoire est applicable sur option irrévocable du nu-propriétaire. A défaut, c'est le régime de droit commun des revenus fonciers qui s'applique.~~

Les droits d'enregistrement

L'usufuit peut être viager. Il s'éteint alors au décès de l'usufuitier. Il peut aussi être contractuel : un propriétaire peut vendre un droit d'usufuit temporaire.

Dans tous les cas, le nu-propriétaire 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.

Les taxes locales

La taxe foncière est due par l'usufuitier. Elle est toutefois à la charge du nu-propriétaire quand le démembrement de propriété n'a donné lieu qu'à la naissance d'un droit d'usage à vie. Mais il ne s'agit pas là, juridiquement parlant, d'un véritable usufuit puisque l'occupant ne peut louer le bien.

L'impôt sur la fortune

Pour l'impôt de solidarité sur la fortune, le bien est compris dans le patrimoine de l'usufuitier pour sa valeur en pleine propriété.

Toutefois, dans les deux cas suivants, l'ISF est réparti entre l'usufuitier et le nu-propriétaire :

- Quand le bien a été vendu et que le vendeur s'est réservé un droit d'usufuit 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.
- Quand le démembrement de propriété provient des règles du Code civil en matière de succession. Par exemple quand le conjoint survivant recueille un usufuit en l'absence de testament.

L'impôt sur les plus-values

Les règles d'imposition des plus-values immobilières s'appliquent en principe aux cessions d'usufuit et de nue-propriété.

Quand la plus-value sur la cession de la pleine propriété est exonérée, la même exonération s'applique à la cession de l'usufuit ou de la nue-propriété).

Naturellement, le nu-propriétaire qui récupère la pleine propriété du bien par extinction de l'usufuit (décès de l'usufuitier ou fin de l'usufuit temporaire) n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values.

En fait, quand la propriété d'un bien fait l'objet d'un démembrement, les seules particularités par rapport à la fiscalité sur la pleine propriété concernent le calcul du prix d'acquisition.

Une fois fixé ce prix d'acquisition, la plus-value se calcule selon les règles de droit commun, notamment en tenant compte des abattements pour durée de détention.

Mais, selon les différentes hypothèses envisageables, le calcul du prix d'acquisition est relativement complexe et exige l'intervention d'un professionnel au fait de ces questions complexes.

Voir Plus-values et démembrement de propriété.

[← Précédent](#)