https://www.corrigetonimpot.fr/usufruit-et-nue-propriete-qui-paie-la-taxe-fonciere/

Usufruit et nue-propriété : qui paie la taxe foncière ?

7 janvier 2025 11 h 40 min par Thibault Diringer - Corrige ton Impôt

Dans de nombreuses situations, un bien immobilier peut-être démembré entre un usufruitier et un nu-propriétaire. C'est fréquemment le cas lors d'une succession ou si les parents font une donation. L'usufruitier a alors le droit d'habiter ou de louer le bien alors que le nu-propriétaire le possède, mais doit attendre la fin de l'usufruit pour le récupérer. J'ai expliqué ces aspects ici : **pourquoi démembrer un bien immobilier ?** Une question se pose au moment de la réception de la taxe foncière : est-ce l'usufruitier ou le nu-propriétaire qui doit la payer ?

Sommaire

- **Sur l'avis de taxe foncière, l'usufruitier et le nu-propriétaire apparaissent.**
- **Qui doit payer ?**
- **Dans quelles situations le nu-propriétaire doit régler la taxe foncière ?**
- **Attention, l'indivision fonctionne différemment.**

o **Plus d'articles sur le même sujet :**

Sur l'avis de taxe foncière, l'usufruitier et le nu-propriétaire apparaissent.

Au niveau administratif, il est tout à fait normal de voir les deux noms apparaitre sur l'avis d'impôt. Le fisc va indiquer le nom de l'usufruitier mais aussi celui du nu-propriétaire sur l'avis de taxe foncière. Pour autant, cela ne veut pas dire que les deux doivent payer ou partager la note.

Qui doit payer ?

Dans la plupart des situations, c'est à l'usufruitier de payer la taxe foncière entièrement. En effet, la taxe foncière est à payer par celui qui jouit des revenus d'un bien immobilier ou qui y habite. C'est le cas de l'usufruitier qui devra donc payer entièrement la taxe foncière chaque année. La loi l'impose et est très clair à ce niveau.

Dans quelles situations le nu-propriétaire doit régler la taxe foncière ?

Le fait que le nom du nu-propriétaire apparaisse sur l'avis de taxe foncière ne change rien, c'est à l'usufruitier de payer. On connait cependant une situation où l'inverse se produit. Au moment du démembrement, le notaire peut rédiger une convention précisant les règles et les droits pour l'usufruitier et le nu-propriétaire. Sur cette convention de démembrement, il est possible de préciser que c'est le nu-propriétaire qui sera redevable de la taxe foncière contrairement aux règles habituelles. Dans une telle situation, c'est alors le nu-propriétaire qui va payer la taxe foncière chaque année et l'usufruitier sera en droit de la réclamer et/ou de prouver au fisc qu'il ne doit pas la payer grâce à la convention de démembrement.

Attention, l'indivision fonctionne différemment.

Notez bien que sur du démembrement, on a de l'usufruit et de la nue-propriété et la taxe foncière est à payer par l'un des deux comme je viens de l'expliquer. Sur un bien immobilier en indivision, c'est totalement différent. On a alors plusieurs personnes qui possèdent chacun une partie du bien immobilier. Dans ce cas, chaque personne doit payer une partie de la taxe foncière.

https://www.master-patrimoine.fr/usufruit-et-taxe-fonciere/

Usufruit et taxe foncière : qui doit payer ?

- **Claire**
- **octobre 26, 2025**
- **Le Lab du Patrimoine**

Le démembrement de propriété, souvent rencontré lors d'une succession, pose régulièrement la question de la responsabilité du paiement de la taxe foncière. Beaucoup se demandent qui, entre usufruitier et nu-propriétaire, doit régler cet impôt local. Cette interrogation revient fréquemment lors de la déclaration de revenus ou lors d'un changement de situation patrimoniale lié à un bien immobilier démembré.

Sommaire

Qui supporte la taxe foncière sur un bien en usufruit ?

En France, la règle est claire : selon l'article 608 du Code civil, l'usufruitier supporte la charge de la taxe foncière. C'est logique, puisque l'usufruitier jouit des revenus du bien immobilier – qu'il s'agisse de loyers perçus ou de l'utilisation personnelle de la propriété. L'avis de taxe foncière est alors établi à son nom ; il figure en premier sur le document.

Le nu-propriétaire y apparaît également, mais il n'existe généralement aucune solidarité de paiement entre les deux parties. Cela signifie que seul l'usufruitier est légalement responsable du paiement de la taxe foncière pour toute l'année fiscale, dès lors qu'il détient le bien au 1er janvier.

Ce principe s'applique à tous types de biens concernés par un démembrement de propriété, que la situation résulte d'une succession ou d'un choix patrimonial particulier. Toutefois, dans la pratique, certains optent pour un accord écrit entre usufruitier et nu-propriétaire. Ce type de convention permet de répartir les charges autrement, mais elle n'a d'effet qu'entre les parties et ne modifie pas la responsabilité du paiement vis-à-vis de l'administration fiscale. Lorsqu'un conflit survient autour du droit d'usage ou de la répartition des frais, il peut arriver qu'on souhaite savoir s'il est possible de casser un usufruit dans le respect du cadre juridique français.