



Retrouvez-nous chaque mois pour une autre expertise autour de l'usufruit

1 Démembrement de propriété et impôt sur le revenu

Lorsque la propriété d'un bien est démembrée, l'ensemble des revenus ou fruits produits par celui-ci reviennent de plein droit à l'usufruitier, lesquels sont donc imposables dans son patrimoine.

■ Charges et droit à déduction en matière de bien immobilier

Sous l'angle du droit civil, l'usufruitier est tenu aux réparations d'entretien alors que le nu propriétaire n'est tenu qu'aux travaux de grosses réparations, sauf à ce que ceux-ci ne soient que la conséquence du mauvais entretien de l'usufruitier.

Sous l'angle du droit fiscal, les charges sont déductibles des revenus de celui qui les supporte, dès lors que l'immeuble est loué à un tiers.

● Cas du nu propriétaire

Lorsque l'immeuble démembré est loué, le nu propriétaire n'ayant pas vocation à toucher les loyers, il n'aura donc aucun revenu à déclarer mais pourra cependant déduire les dépenses qu'il aura effectivement supporté.

Auquel cas, les dépenses d'entretien et les grosses réparations s'imputeront soit sur ses revenus fonciers, soit, à défaut de revenus fonciers ou en cas d'insuffisance de ceux-ci, sur son revenu brut global dans la limite de 10 700€ par an et à concurrence du surplus, sur ses revenus fonciers des 10 années suivantes.

● Cas de l'usufruitier

L'usufruitier bénéficiant des revenus de l'immeuble, il sera imposé sur la différence entre le montant des revenus foncier et les charges et dépenses donnant lieu à déduction.

En sa qualité d'usufruitier, il pourra déduire de ses revenus, notamment, les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration ainsi que les primes d'assurance.

Tout comme le nu propriétaire, les dépenses engagées par l'usufruitier s'imputeront sur ses revenus fonciers et en cas de déficit foncier, il pourra imputer jusqu'à 10 700€ par an sur son revenu brut global, le surplus étant reportable sur les 10 années suivantes.

Bien évidemment, si l'usufruitier se réserve la jouissance de l'immeuble il ne pourra déduire aucune dépense tenant à l'immeuble qu'il occupe.

2 Impôt foncier et taxe d'habitation

■ Le redevable de la taxe foncière

La taxe foncière est supportée par l'usufruitier même si le bien est loué. Ainsi, le bénéfice des exonérations de taxe foncière visant notamment la résidence principale des personnes âgées de plus de 75 ans ou encore les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés, sous conditions de ressource, sera accordé ou non selon la situation de l'usufruitier.

■ Le redevable de la taxe d'habitation

La taxe d'habitation est due au 1^{er} janvier par les locataires, les occupants à titre gratuit ou les propriétaires. Le redevable de l'impôt étant celui qui a, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance du bien.

3 L'impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est un impôt déclaratif annuel visant les contribuables, personnes physiques, dont le patrimoine immobilier, situé en France ou à l'étranger, a une valeur nette taxable supérieure à 1,3M€ au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, recouvert via un rôle distinct de celui de l'impôt sur le revenu.

Le patrimoine pris en compte est celui du redevable majoré de celui de son conjoint soumis à une imposition commune, de son partenaire, de son concubin notoire, et des enfants mineurs dont ils ont l'un ou l'autre l'administration légale des biens.

■ Principe : Imposition dans le patrimoine de l'usufruitier pour la valeur en pleine propriété

Par principe, les biens ou droits soumis à l'IFI grevés d'usufruit ou faisant l'objet d'un droit d'usage ou d'habitation font l'objet d'une déclaration dans le patrimoine de l'usufruitier ou du bénéficiaire de ces droits pour la valeur en pleine propriété, quelle que soit la date du démembrement de propriété (article 968 CGI).

Ainsi, une acquisition de la seule nue-propriété de biens ou droits immobiliers permet au nu-propriétaire d'éviter l'IFI qui sera exclusivement dû par l'usufruitier jusqu'à l'extinction de l'usufruit, sous réserve des exceptions ci-après.

Dans le cas où l'usufruitier ne possède qu'une quote-part d'un bien, seule la valeur correspondante à celle-ci en pleine propriété est incluse dans l'assiette objet de l'IFI.

● Cas de la résidence principale

La résidence principale du redevable de l'IFI est soumise à un abattement de 30% (article 973, I, al. 2 CGI) lorsqu'il s'agit de son évaluation dans l'assiette soumise à l'impôt.

Ce bénéfice est accordé, en présence d'un démembrement de propriété, à l'usufruitier qui procède à la déclaration de la valeur du bien en pleine propriété. Lorsque plusieurs redevables sont propriétaires de quotes-parts d'un même bien constituant leur résidence principale, tous bénéficient de l'abattement à hauteur de la valeur de chacune de leurs quotes-parts respectives.

■ Exception : La double déclaration par l'usufruitier et le nu propriétaire

Par exception à la déclaration faite dans le seul patrimoine de l'usufruitier, les biens démembrés font l'objet d'une déclaration par l'usufruitier et par le nu propriétaire, déterminée selon le barème prévu à l'article 669 du CGI, lorsque :

- le démembrement de propriété trouve sa source dans la loi, et en particulier dans le jeu de l'article 757 du Code civil visant l'option ouverte au conjoint survivant d'opter pour l'usufruit de la totalité des biens existants en présence de descendants issus des deux époux ;
- le démembrement résulte d'une vente de la nue-propriété ;
- le démembrement de propriété résulte d'une libéralité faite à l'État ou à certaines personnes morales limitativement énumérées.

Dans un souci de réduire l'assiette imposable à l'IFI, le redevable peut avoir intérêt à recourir à diverses opérations, dès lors que le but de celles-ci n'est pas principalement fiscal, à savoir :

- aliéner un droit d'usufruit ou un droit d'usage ou d'habitation ou encore y renoncer ;
- consentir une donation temporaire d'usufruit à une personne non assujettie à l'IFI.

■ Le démembrement de propriété tenant sa source dans la loi

La dérogation prévue à l'article 968 du CGI est applicable lorsque le démembrement de propriété résulte notamment de l'application des dispositions de l'article 757 du Code civil relatif à l'usufruit du conjoint survivant lorsque l'époux prédécédé laisse des enfants ou descendants sans avoir réalisé de donation entre époux ou de testament ;

Lorsque le démembrement résulte d'autres dispositions, l'imposition séparée ne peut pas être demandée. Ainsi, en cas de démembrement résultant d'un usufruit conventionnel, de conventions matrimoniales ou encore d'une attribution testamentaire, seul l'usufruitier est redevable de l'IFI sur la valeur prise en pleine propriété.

■ Démembrement résultant de la vente de la nue-propriété

● Champ d'application

La règle de principe soumettant l'usufruitier à retenir la valeur de la pleine propriété du bien ne s'applique pas lorsque, conformément à l'article 968 2° du CGI, le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit, à condition que la nue-propriété ne soit pas cédée à un héritier présomptif du vendeur ou à ses descendants.

● Cas particulier de la vente de la nue-propriété par les donataires l'usufruit étant conservé par le donateur

Lorsque le démembrement résulte d'une donation de nue-propriété, l'usufruitier donateur est redevable de l'IFI sur la valeur de la pleine propriété du bien, y compris si le donataire cède ensuite la nue-propriété qu'il avait reçu à un tiers.

● Cas particulier du bien vendu pour la nue-propriété à une personne et pour l'usufruit à une autre

Lorsque le bien est vendu pour la nue-propriété à une personne et pour l'usufruit à une autre, l'usufruitier est imposable à l'IFI sur la valeur de la pleine propriété de ce bien.

■ Démembrement de propriété résultant d'une libéralité faite à l'État ou à certaines personnes morales

La règle de l'imposition de l'usufruitier, au titre de l'IFI, pour la valeur de la pleine propriété du bien ne s'applique pas non plus lorsque l'usufruit a été réservé par le donateur sur un bien ayant fait l'objet d'une libéralité à l'État, aux départements, aux communes ou syndicats de communes et leurs établissements publics, aux établissements publics nationaux à caractère administratif, aux associations reconnues d'utilité publique et aux fondations reconnues d'utilité publique sous réserve de l'obtention de l'autorisation prévue à l'article 910 du Code civil (article 968 3° CGI).

Le tout à condition que le droit ainsi constitué ne soit ni vendu, ni cédé à titre gratuit par son titulaire ou ses ayants droit.



Gence & Associés
Notaires



Notaire

Étude de Rouen : 105 Rue Jeanne d'Arc, 76000 Rouen ☎ 02 35 07 82 90
Étude de Paris : 133 boulevard Haussmann, 75008 Paris ☎ 01 88 53 00 20

✉ accueil@gence-associes.fr 🌐 www.gence-associes.notaires.fr