



L'USUFRUIT SUCCESSIF

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

Vous avez pu lire dans notre dernier thème qu'il est possible de réaliser une donation avec réserve d'usufruit pour le donateur. Aujourd'hui, nous aborderons l'usufruit successif, c'est-à-dire la transmission de son usufruit réservé à un usufruitier de second rang.

1 Définition de l'usufruit successif

L'usufruit successif se définit comme **la possibilité de désigner un second usufruitier qui succèdera au premier**. Cette possibilité est directement prévue par le Code civil en son article 949 qui dispose « Il est permis au donateur de faire la réserve à son profit ou de disposer, au profit d'un autre, de la jouissance ou de l'usufruit des biens meubles ou immeubles donnés. »

L'usufruit successif est une donation à terme de biens présents.

**L'usufruit est transmis dès l'acte constitutif
mais ne s'exercera qu'au décès de l'usufruitier de premier rang**

2 Dans quels cas rencontre-t-on l'usufruit successif ?

Le mécanisme de l'usufruit successif se retrouve principalement dans deux hypothèses : les donations et les successions.

■ Dans les donations

En présence d'une donation consentie aux enfants avec réserve d'usufruit au profit du donateur, il n'est pas rare que le donateur souhaite également **constituer un usufruit successif au profit de son conjoint**. Cela permet au conjoint, en cas de décès du donateur, de continuer à profiter des biens (la résidence secondaire) ou d'en percevoir les revenus (bien d'investissement).

Ainsi, l'usufruit successif constitué au profit du conjoint lui permettra de conserver son cadre de vie au décès du donateur.

En l'absence d'usufruit successif, l'usufruit réservé par le donateur s'éteint à son décès, et les enfants deviennent alors pleins propriétaires des biens donnés.

■ Dans les successions

Lorsqu'un défunt détient des biens en nue-propriété, grevés de l'usufruit d'un de ses parents, lesdits biens sont dévolus à ses enfants pour la nue-propriété. Toutefois, en application de ses droits légaux et/ou conventionnels, le conjoint survivant peut également bénéficier d'un usufruit dans la succession.

Ainsi, au décès du parent, titulaire de l'usufruit primaire, s'ouvrira un usufruit secondaire au profit du conjoint survivant.

Il est toutefois possible que le conjoint renonce à cet usufruit éventuel, sans que cela constitue une mutation à titre-gratuit. En effet, ce droit à usufruit n'étant pas encore ouvert, seul un droit fixe de 125€ sera perçu.

3

Les modalités de l'usufruit successif

■ **Le bénéficiaire** d'un usufruit successif est souvent le conjoint mais on peut désigner toute autre personne. En revanche, **le choix de ce bénéficiaire aura une incidence fiscale lors de l'ouverture de ce droit à usufruit.** Il doit exister au jour de l'ouverture de cet usufruit. En effet, la naissance de son droit est conditionnée à sa survie.

Enfin, il doit être désigné dans l'acte constitutif (le plus souvent une donation mais il peut s'agir d'un acte à part). En effet, une fois la nue-propiété donnée, il n'est plus possible pour l'usufruitier de désigner lui-même un usufruitier de second rang. C'est au nu-propiétaire (titulaire de la pleine-propiété à terme) qu'il reviendra alors de constituer un usufruit successif (attention toutefois à la fiscalité dans cette hypothèse).

■ **L'acceptation** : L'usufruit successif doit être accepté par son bénéficiaire du vivant du donateur.

■ **Le délai** : L'usufruit successif s'ouvre au terme de l'usufruit primaire. L'usufruit primaire et l'usufruit successif sont bien souvent des usufruits viagers (le décès du titulaire constitue alors le terme de l'usufruit).

4

Quid du traitement fiscal ?

Lors de sa constitution, l'administration fiscale considère que **seul un droit fixe de 125 € est dû** (et éventuellement une contribution de sécurité immobilière en présence de biens immobiliers).

C'est ensuite à son ouverture, c'est-à-dire au décès du premier usufruitier, que l'usufruit successif va être taxé aux droits de succession.
(les droits de mutation par décès)

En pratique, l'usufruit successif ou « réversion d'usufruit » bénéficie le plus souvent aux époux et par conséquent ne génère pas de fiscalité compte-tenu de l'exonération applicable selon la réglementation en vigueur.

A l'inverse un usufruit successif constitué au profit d'un tiers (le concubin par exemple) sera taxé à 60%.

Il est à noter que l'existence d'un usufruit successif retarde l'entrée en jouissance du nu-propiétaire. Aussi, lorsque l'usufruitier successif est plus jeune que l'usufruitier primaire, et que la valeur de son usufruit ne relève pas de la même tranche du barème de l'usufruit de l'article 669I du Code Général des Impôts, le nu-propiétaire peut, à l'ouverture de l'usufruit successif, **obtenir une restitution des droits** qu'il aurait payés en moins si la valeur de la nue-propiété avait été déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier successif.

5

Zoom sur l'application pratique de l'usufruit successif dans certaines situations

■ Vente d'un bien en démembrement et grevé d'un usufruit successif :

Lorsqu'un bien est détenu en démembrement de propriété avec un usufruit successif, **l'intervention à la vente de l'usufruitier successif est impérative**. L'usufruitier successif pourra renoncer à son usufruit qui ne s'est pas encore ouvert (cette renonciation ne génère pas de fiscalité en dehors d'un droit fixe de 125€).

A défaut, l'usufruitier successif peut également céder son usufruit successif à l'acquéreur. Pour la répartition du prix entre usufruitier actuel, usufruitier successif et nu-propiétaire, il est alors nécessaire d'évaluer l'usufruit successif. Une solution consiste à réaliser une évaluation économique des droits démembrés puis de soustraire à l'usufruit successif la valeur de l'usufruit actuel.

■ Quid de l'impôt sur la plus-value ?

En cas de vente d'un bien démembré, le prix de cession se répartit entre l'usufruit et la nue-propiété selon la valeur respective de chacun de ces droits.

Toutefois, en présence d'un usufruit successif, quelle date d'acquisition retenir ? Quel prix d'acquisition retenir ?

La doctrine semble considérer qu'il faut retenir comme date **celle de l'ouverture de son usufruit**, soit au décès de l'usufruitier primaire.

En revanche, l'administration fiscale ne donne aucune précision quant à la détermination du prix d'acquisition de l'usufruit successif. Une partie de la doctrine semble retenir la valeur vénale de l'usufruit au jour de l'ouverture de l'usufruit successif.

■ Quid de la révocation en cas de séparation ou de divorce ?

En présence d'un usufruit successif entre époux, celui-ci est **librement révocable en cas de divorce** (car cette donation d'un usufruit viager successif n'a pas produit d'effet au cours du mariage). Il peut également être prévu dès l'acte de donation une clause de révocation automatique en cas de divorce ou d'ouverture d'une instance en divorce.

Il convient de souligner que cette règle ne concerne pas les partenaires de PACS, ni les concubins, de sorte qu'entre eux, la stipulation d'un usufruit successif est irrévocable.



Gence & Associés
Notaires



Notaire