

Donner un bien en se réservant l'usufruit

La donation avec réserve d'usufruit est une technique souple et avantageuse, souvent utilisée pour assurer la transmission du patrimoine familial par donation ou donation-partage.

Qu'est-ce que l'usufruit ?

La propriété d'un bien (appartement, local professionnel, bateau, portefeuille de valeurs...) peut être scindée en deux parties. On parle alors de démembrement du droit



de propriété : d'un côté, la nue-propriété, de l'autre, l'usufruit. L'usufruitier a l'usage du bien et en perçoit les « fruits » (loyers, dividendes...).

Ainsi l'usufruitier d'un appartement peut y résider, ou le louer et en toucher

les loyers, mais ne peut pas le vendre : la vente nécessitera un accord entre nu-proprétaire et usufruitier. L'usufruit est par nature temporaire : il peut s'éteindre, notamment, au décès de l'usufruitier ou à l'arrivée du terme fixé par convention. À la fin de l'usufruit, le nu-proprétaire entre en possession de la pleine-propriété du bien.

Pourquoi donner avec réserve d'usufruit ?

La donation avec réserve d'usufruit, établie par un notaire, permet de transmettre sans se dépouiller. Par exemple, si la donation porte sur leur résidence principale, des parents peuvent continuer d'y vivre jusqu'à leur décès, ou de mettre en location et en toucher les loyers. L'autre avantage est fiscal : les droits de donation ne seront dus que sur la valeur de la nue-propriété, valeur forcément moindre que la valeur de la toute propriété. Au décès de l'usufruitier, la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété s'effectue sans imposition supplémentaire, sauf si le décès intervient dans les trois mois de la donation.

Quelle est la valeur de la nue-propriété, sur laquelle sont calculés les droits de donation ?

Cette valeur est calculée selon un barème d'évaluation fiscale qui tient compte de l'âge de l'usufruitier. Entre 51 et 60 ans, elle est de 50 % de la valeur du bien en pleine propriété, entre 61 et 70 ans, de 40 %, et ainsi de suite. Ce barème sera également utilisé en cas de vente, pour répartir le prix entre usufruitier et nu-proprétaire.

Comment s'organisent les relations entre usufruitier et nu-proprétaire ?

L'usufruitier doit, de manière générale, se comporter comme le ferait un propriétaire normal, en veillant à entretenir les biens dont il a l'usufruit. En matière immobilière, seules les grosses réparations qui ont, en pratique, un caractère exceptionnel, demeurent à la charge du nu-proprétaire. L'usufruitier doit aussi supporter les charges fiscales, par exemple la taxe d'habitation pour un logement qu'il occupe. Il est possible de modifier la répartition normale des charges par une convention d'usufruit. Votre notaire vous conseillera peut-être d'en établir une, dans le but de prévenir des difficultés par la suite.

Peut-on conserver la nue-propriété et donner l'usufruit ?

Plus rare, la donation d'usufruit peut s'avérer très utile. Par exemple, pour financer les études de sa fille, un père peut lui donner l'usufruit d'un bien locatif, pour une durée déterminée. L'étudiante touchera les loyers, ce qui allège l'impôt sur le revenu de son père (l'étudiante intégrant les revenus de la location dans sa propre déclaration d'impôt). De plus, si celui-ci est imposable à l'ISF, le bien sortira de son assiette imposable, tant que durera le démembrement de propriété.