

## En quoi consiste le démembrement de l'usufruit et de la nue-propriété ?

Issus du droit romain, l'usufruit et la nue-propriété sont des concepts juridiques rattachés à un droit réel particulièrement important dans nos sociétés contemporaines : le droit de propriété. Dès lors que l'on reconnaît une chose matérielle ou immatérielle comme pouvant faire l'objet d'une appropriation exclusive, la notion de droit de propriété entre en jeu dans toutes ses composantes : l'usus, l'abusus et le fructus. Relativement abstraites au premier abord, chacune de ses composantes du droit de propriété octroie des droits spécifiques à leur titulaire. Il est alors possible d'opérer un démembrement de propriété afin d'accorder l'usus et le fructus à une personne et l'abusus à une autre. On distingue alors l'usufruitier du nu-propiétaire en ce que la propriété se retrouve démembrée.

À quoi correspondent l'usufruit et la nue-propriété ? Quelle est la finalité patrimoniale du démembrement de propriété ?

## Usus, fructus et abusus : les composantes du droit de propriété

Le droit de propriété est consacré par le Code civil en son [article 544](#) comme le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue à partir du moment où son usage n'est pas prohibé par la loi ou ne dégénère en abus (la notion d'abus de droit de propriété).

## Qu'est-ce que l'abusus, le fructus et l'usus ?

À travers sa définition, le droit de propriété confère donc à son titulaire un droit exclusif d'user de la chose, d'en tirer des revenus et d'en disposer c'est-à-dire le droit de l'aliéner, de la vendre, de la détruire ou de la modifier.

Cette triptyque se décompose donc de la manière suivante :

- l'usus c'est-à-dire le droit d'user de la chose ;
- le fructus soit le droit d'en tirer les fruits et les revenus ;
- l'abusus ou le droit d'aliéner la chose.

Ainsi, dès lors qu'une personne jouit des 3 composantes du droit de propriété (usus, abusus et fructus), elle a la pleine propriété du bien. Il s'agit du cas de figure classique.

En cas de démembrement de propriété, il faudra distinguer l'usufruitier du nu-propiétaire.

## La notion d'usufruitier et de nu-propiétaire

L'usufruit résulte soit de la loi (dans le cadre d'un héritage où le conjoint survivant opte pour le recueil de l'usufruit de la totalité des biens existants) soit de la volonté de l'homme par voie contractuelle ([article 579 du Code civil](#)).

Ainsi, on parle d'usufruitier et de nue-propiétaire lorsque deux personnes se partagent :

- l'usus et le fructus d'une part ;
- l'abusus d'autre part.

L'usufruitier dispose de l'usus et du fructus de sorte qu'il jouit d'un droit d'usage sur la chose et le droit d'en tirer des revenus ([article 578 du Code civil](#)). S'il s'agit d'un bien immobilier, il pourra le mettre en location ou y habiter. Par contre, l'usufruitier n'est pas en mesure de vendre le bien concerné ni de le détruire ou de le modifier. A contrario, le nu-propiétaire conserve l'abusus de bien, c'est-à-dire le droit d'en disposer. D'ailleurs, en cas de remembrement de la propriété, le nu-propiétaire retrouve la pleine propriété du bien.

L'usufruit est attribué de manière temporaire à l'usufruitier de sorte qu'à l'issue d'une durée déterminée (30 ans pour une personne morale), l'usufruit retourne dans le patrimoine du nu-propiétaire. Ceci étant, il est tout à fait envisageable de transférer l'usufruit en viager à une personne physique. La mort de l'usufruitier se traduit alors par un retour de l'usufruit dans le patrimoine du nu-propiétaire.

Dès lors, le démembrement de propriété peut présenter des avantages patrimoniaux non négligeables pour anticiper la succession ou opérer un transfert de ressources sans les faire transiter par le patrimoine du propriétaire.

//CTA

## Anticiper la succession grâce à la donation avec réserve d'usufruit

Il existe de nombreuses solutions pour anticiper les successions dans des conditions fiscales plus favorables qu'au moment de la répartition de l'actif successoral. Parmi celles-ci, la donation avec réserve d'usufruit d'un bien immobilier ou d'un patrimoine professionnel (sous la forme d'actions ou de parts sociales) peut s'avérer être une excellente manière d'anticiper sa succession dans des conditions fiscales favorables.

En effet, l'usufruit et la nue-propiété ont une valeur fiscale inférieure à la pleine propriété de sorte que la donation d'une nue-propiété aura un impact fiscal moindre qu'une donation en pleine propriété.

### La valeur fiscale de l'usufruit et de la nue-propiété

La valeur fiscale de l'usufruit en viager et de la nue-propiété dépend de l'âge de l'usufruitier dans les conditions définies par l'[article 669 du CGI](#) (la valeur de l'usufruit est calculée différemment si le démembrement est conclu pour une durée fixe).

Âge de l'usufruitier	Valeur fiscale de l'usufruit	Valeur fiscale de la nue-propiété
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %

Moins de 31 ans révolus	80 %	20 %
Moins de 41 ans révolus	70 %	30 %
Moins de 51 ans révolus	60 %	40 %
Moins de 61 ans révolus	50 %	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %	60 %
Moins de 81 ans révolus	30 %	70 %
Moins de 91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

En conséquence, si l'âge de l'usufruitier est de 40 ans, la valeur de la nue-propriété sera de 30 % de la valeur vénale du bien démembrée. Les droits de mutation et d'enregistrement seront calculés sur cette base.

## La donation de la nue-propriété avec conservation de l'usufruit

La logique est donc la suivante : au lieu de donner le bien en pleine propriété, il est possible de donner seulement la nue-propriété.

Ainsi, si l'âge du donateur est peu avancé, il sera possible de pratiquer une décote substantielle sur la valeur réelle du bien.

En donnant la nue-propriété et en conservant l'usufruit du bien en viager, le donateur conservera l'usage et la jouissance du bien pendant toute sa vie. À sa mort, l'usufruit s'éteint : le nu-propriétaire devient pleinement propriétaire du bien sans aucun frottement fiscal.

La donation avec réserve d'usufruit se voit appliquer la fiscalité des donations de droit commun dont les droits varient selon les liens entretenus entre le donateur et le donataire soit notamment :

- entre parent (usufruitier) et enfant (nu-propriétaire) : un abattement de 100 000 euros par parents (200 000 euros pour un couple) s'applique sur la donation, puis application du barème progressif des donations en ligne directe ([article 777 du CGI](#)) ;
- entre grands-parents et petits enfants : un abattement de 31 865 euros, puis application du barème progressif des donations en ligne directe ;
- entre oncle/tante et neveu/nièce : un abattement de 7 967 euros, puis application d'un taux forfaitaire de 55 % (il est donc préférable dans ce cas de figure de [privilégier l'assurance vie pour alléger la succession pour les neveux et nièces](#))...

Si la donation avec réserve d'usufruit se fait pour un bien immobilier d'une valeur vénale de 400 000 euros au profit de l'enfant d'un couple marié, eux-mêmes âgés de 60 ans, les droits de donation seront les suivants :

- Calcul de la valeur de la nue-propriété de l'immeuble :  $400\,000 \times 50\% = 200\,000$  euros
- Application de l'abattement de la donation :  $200\,000 - 2 \times 100\,000 = 0$  euro.

Dans ce cas de figure, la donation avec réserve d'usufruit échappe à tout frottement fiscal, là où lors d'une succession, l'immeuble aurait largement contribué à augmenter les droits de succession.

## Le transfert d'usufruit pour optimiser la fiscalité

En dehors du cas de la transmission de patrimoine par anticipation, l'usufruit et la nue-propriété permettent de transférer des ressources sans les faire transiter par le patrimoine du nu-propiétaire. En effet, s'il s'agit par exemple de payer les études de ses enfants, il est préférable fiscalement de lui faire percevoir des loyers que de lui verser une pension.

Là où les loyers sont imposés dans le patrimoine du propriétaire, le transfert d'usufruit sur une période déterminée d'un immeuble de rapport au profit d'un enfant permet de transférer les loyers à son profit sans les faire transiter par le patrimoine des parents.

Contrairement aux parents nu-propiétaires, en l'absence de ressources financières significatives, l'usufruitier n'aura pas ou peu d'impôt à payer sur les loyers perçus. De plus, le bien sortira du patrimoine du nu propriétaire de sorte qu'il ne sera pas assujetti à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière).

Ceci étant, la donation de l'usufruit temporaire est soumise à des droits de mutation selon une base imposable calculée en fonction de la durée du démembrement soit 23 % de la valeur du bien en pleine propriété par tranche de 10 ans.

Ainsi, l'usufruit et la nue-propriété au-delà de leurs considérations juridiques permettent d'envisager de véritables stratégies patrimoniales tant pour assurer la transmission que pour fournir des ressources temporaires dans des conditions fiscales avantageuses !