Usufruit, nue-propriété, pleine propriété : quelles différences ?

22/02/2021

Le lexique du droit de la propriété est aussi riche que complexe. Usufruit, nue-propriété, pleine propriété : difficile de maîtriser leur différence quand on n'a pas fait de droit. Pourtant, en cas de succession ou de donation, il est important de connaitre leur définition, et celle-ci est plus simple à comprendre que vous ne le croyez.
Explications.

Une différence de répartition du droit de propriété d'un bien

La différence entre l'usufruit, la nue-propriété et la pleine propriété réside tout simplement dans les droits plus ou moins importants que vous avez sur un bien.
Le site Service-public.fr l'explique très clairement à travers ce tableau :

Droits sur le bien Pour chaque rubrique, trois colonnes Pleine propriété, Usufruit et Nue-propriété permettent de comparer les différents droits applicables sur un bien en fonction de la disposition, de l'utilisation et des revenus du bien

Droits sur le bien	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
Vous disposez du bien	oui	non	oui
Vous utilisez le bien	oui	oui	non
Vous percevez des revenus du bien	oui	oui	non

Plus concrètement, le **propriétaire** peut tout faire avec son bien : le vendre, le louer, l'occuper.
L'action de **l'usufruitier** est plus limitée. Il peut utiliser le bien, percevoir les revenus produits par celui-ci, mais ne peut pas le vendre.
Enfin, le **nu-propriétaire** détient le bien, peut le vendre mais ne peut pas en jouir.

3 exemples de situation avec répartition du droit de propriété d'un bien

Généralement, cette répartition intervient en cas de succession ou de donation d'un bien entre plusieurs personnes en raison d'une fiscalité plus avantageuse. On parle de **démembrement de propriété.**
A savoir : vous pouvez donner, tous les 15 ans, jusqu'à 100 000 € par parent et par enfant, sans que vous ayez à payer d'impôts !

Aider ses enfants

Vous êtes propriétaire d'un petit studio et décidez de donner l'usufruit à vos enfants. Ceux-ci peuvent, au choix :

- habiter le logement et payer la taxe d'habitation et la taxe foncière ;
- louer le logement et en percevoir les loyers. Ils ne paieront pas la taxe d'habitation (payée par le locataire) mais seront imposés sur le revenu des loyers qu'ils percevront.

A savoir : cette démarche n'est que temporaire (généralement de 3 à 10 ans) et doit être jugée comme utile, c'est-à-dire que, dans notre exemple, elle permet à vos enfants d'être logés ou d'avoir des revenus complémentaires pour remplacer une pension alimentaire par exemple. **En aucun cas, la donation ne doit servir à détourner la fiscalité applicable.** Pendant cette durée, vous sortirez les loyers de vos revenus imposables et n'aurez pas de taxe foncière à régler.

En tout état de cause, **il est nécessaire de se faire conseiller par un notaire** car il faudra payer des droits à hauteur de 23 % de la valeur du bien.

Transmettre son patrimoine en douceur

A l'inverse, vous pouvez donner la nue-propriété à vos enfants et conserver l'usufruit d'un bien. Dans ce cas, si c'est un

bien immobilier, vous pouvez continuer d'y habiter ou de le louer et d'en percevoir les loyers. Fiscalement l'opération est intéressante car les droits de donation sont calculés sur la valeur de la nue-propriété (différente de la valeur totale du bien et qui dépend de l'âge de l'usufruitier) et lorsque l'usufruit s'éteint, aucun droit ne sera dû au moment de la reconstitution de la pleine propriété.
Après l'abattement de 100 000 €, les droits à payer se calculent par tranche selon un barème progressif :

- 5 % pour la part taxable inférieure à 8 072 € ;
- 10 % pour celle comprise entre 8 072 et 12 109 € ;
- 15 % entre 12 109 et 15 932 € ;
- 20 % entre 15 932 et 552 324 € ;
- 30 % entre 552 324 € et 902 838 € ;
- 40 % entre 902 838 € et 1 805 677 €.

Exemple : vous avez 54 ans et souhaitez transmettre un bien immobilier à votre enfant unique, dont la valeur est de 500 000 €, mais en conserver l'usage (donc être l'usufruitier). Dans ce cas, les droits à payer seront de 50 % conformément au barème de l'administration fiscale à l'article 669 du CGI. Les droits à payer s'appliqueront sur 500 000 € x 50 % = 250 000 €, moins les 100 000 € d'abattement autorisés, soit 150 000 €.
Les droits à payer sur cette opération s'élèveront à 150 000 € x 20 % = **30 000 €.**

A savoir : vous ne pourrez vendre un bien démembré sans le consentement du nu-propriétaire.

Pour en savoir plus sur la valeur fiscale de la nue-propriété de votre bien, vous pouvez faire unesimulation sur le site service-public.fr

Assurer votre succession

Le démembrement de propriété arrive souvent lors d'une succession. Par exemple, si votre conjoint décède, vous allez pouvoir récupérer l'usufruit de l'actif de la succession (patrimoine immobilier et mobilier) et donner la nue-propriété à votre enfant. Là encore, les droits que vous devrez payer sur la succession dépendront de l'âge de l'usufruitier selon un barème progressif présenté ci-dessus.

Les héritiers en ligne directe bénéficient d'un abattement en cas de succession à hauteur de 100 000 € et en votre qualité de conjoint d'un mariage ou d'un partenaire de Pacs, vous êtes exonéré de droits de succession.
Dans notre exemple, si vous avez 62 ans et que l'actif de la succession est égal à 300 000 €, le calcul de l'impôt pour calculer la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété sera le suivant :

- Pour vous : la valeur de l'usufruit sera de 40 % de la valeur de l'actif, soit sur 120 000 €. Toutefois, étant le conjoint survivant, vous ne paierez pas de droit de succession.
- Pour votre enfant : la valeur de la nue-propriété sera de 60 % de la valeur de l'actif, soit sur 180 000 €. Si l'on applique l'abattement de 100 000 €, votre enfant paiera des droits sur 80 000 € (20 %) soit **16 000 €.**

Là aussi le recours à un notaire est fortement conseillé.

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme