Donation en usufruit : comment ça marche ?

24/04/2023

La donation avec réserve d'usufruit est un moyen de transmettre votre patrimoine et de payer moins d'impôts de donation, tout en continuant à habiter ou à mettre en location votre bien.

À noter : Cet article concerne uniquement les **donations de biens immobiliers**. Il est aussi possible de donner en usufruit des biens mobiliers (par exemple des parts de SCPI).

Qu'est-ce qu'une donation en usufruit ?

De manière générale, si vous êtes propriétaire d'un bien immobilier (un appartement, une maison, un garage…), vous avez le droit :

- de l'utiliser (l'habiter, mettre vos affaires dedans, etc.) ;
- de percevoir les revenus (mise en location) ;
- d'en disposer (le vendre, le modifier, le détruire, etc.).

Lorsque vous donnez votre bien, vous pouvez choisir de :

- céder tous vos droits (l'utiliser, le louer, en disposer) ;
- céder uniquement le droit de l'utiliser et d'en percevoir des revenus (vous devenez alors nu-propriétaire et vous donnez l'usufruit) ;
- céder uniquement le droit d'en disposer à terme (vous donnez la nue-propriété et devenez alors usufruitier).

On parle de **donation en usufruit** (ou avec réserve d'usufruit) quand vous donnez la nue-propriété et conservez l'usufruit du bien. L'opération qui consiste à séparer les droits du propriétaire en droits d'usufruitier et droits de nue-propriété est appelée **démembrement de propriété**.

Règles de donation en nue-propriété et usufruit Tableau en trois colonnes, qui s'intitule Nue-propriété et Usufruit

	Nue-propriété	Usufruit
Droit d'utiliser le bien (l'habiter, mettre vos affaires dedans…)	NON	OUI
Droit de percevoir les revenus du bien (le louer)	NON	OUI
Droit de propriété	OUI (nue-propriété seulement)	NON

En résumé, l'usufruitier a le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus, tandis que le nu-propriétaire a le droit de vendre la nue-propriété, mais pas d'user ou de jouir du bien. Pour vendre la pleine propriété, le nu-propriétaire doit obtenir le consentement de l'usufruitier.

Le nu-propriétaire doit permettre à l'usufruitier de jouir paisiblement du bien. Il a vocation à recouvrer la pleine propriété du bien à l'extinction de l'usufruit. En tant que nu-propriétaire, il peut aussi demander la résiliation de l'usufruit, si l'usufruitier compromet la valeur ou l'intégrité du bien.

Astuce mnémotechnique : L'usufruit désigne le droit de bénéficier des « fruits » (fructus en latin) générés par un bien (loyer, fermages, récoltes…).

Pourquoi faire une donation en usufruit ?

Donner la nue-propriété vous permet de :

- bénéficier de droits de donation (les droits de mutation) sur une base réduite ;
- transmettre votre patrimoine en conservant l'usufruit.

La valeur du bien immobilier démembré est déterminée par la loi et dépend de l'âge de l'usufruitier.

Valeur du bien immobilier selon l'âge de l'usufruitierrTableau en trois colonnes qui s'intitulent âge de l'usufruitier, Valeur de l'usufruit et valeur de la nue-propriété

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

Exemple : si vous donnez un logement d'une valeur de 200 000 € à votre fils, à l'âge de 75 ans, les droits de mutation à payer seront calculés sur la base de :

- 100 % de la valeur du bien, si vous donnez ce logement en pleine propriété, soit 200 000 € ;
- 70 % de la valeur du bien, si vous donnez ce logement en nue-propriété, soit 84 000 € (70 % x 200 000 = 140 000).

Transmettre un usufruit à durée fixe : ce qu'il faut savoir

Vous pouvez aussi donner la nue-propriété de façon temporaire. Dans ce cas, la valeur de l'usufruit est égale à 23 % de la valeur de propriété entière pour chaque période de 10 ans, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. Vous récupérez la pleine jouissance de votre bien à l'issue de la durée fixée. La donation temporaire d'usufruit peut être utile pour aider un proche (enfant étudiant par exemple).

À votre décès, le nu-propriétaire obtient la propriété complète de votre bien, sans que cela entraîne une quelconque imposition supplémentaire (si le décès intervient plus de 3 mois après la donation). Grâce à la donation en usufruit, vous

pouvez donc transmettre un bien et payer des droits de mutation réduits par rapport à la valeur totale de ce bien.

Comment faire une donation en usufruit d'un bien immobilier ?

Pour faire une donation avec réserve d'usufruit, vous devez nécessairement passer par un notaire. Les frais de notaire sont fixés par la loi (cf. Code du commerce).

Ensuite, si vous donnez votre bien en nue-propriété, vous devez, pour profiter de l'usufruit :

- faire dresser, en présence du futur nu-propriétaire, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit ;
- vous engager par écrit à jouir raisonnablement du bien, sauf si le nu-propriétaire vous en dispense.

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme