

22 juin 2020

Optimiser la donation de la nue-propiété d'un bien détenu en direct...

Le démembrement est un mécanisme juridique dont le principe général est de séparer le droit de propriété en deux éléments constitutifs :

- **L'usufruit** est un droit similaire à celui qui permet à tout propriétaire de profiter de sa propriété. Il s'agit du droit de jouir de tous les bénéfices que l'usage de la propriété peut apporter (droit d'habiter, de louer...).
- **La nue-propiété** est relative au droit d'aliénation du bien. Celui qui dispose de la nue-propiété du bien peut donc céder le bien en le vendant. La détention de la nue-propiété s'apparente donc à une possession sans droit de jouissance du bien possédé. Celui qui a les droits en nue-propiété ne pourra profiter de ses droits qu'à la fin du mécanisme de démembrement.

A l'extinction de l'usufruit (terme ou décès de l'usufruitier) le nu-propiétaire appréhende la toute propriété du bien sans frais ni droits :

« Sous réserve des dispositions de l'article 1020, la réunion de l'usufruit à la nue-propiété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier. » (CGI art. 1133)

❖ Le barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propiété. Art 669 du CGI

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propiété
Moins de 21 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 91 ans	20 %	80 %
A partir de 91 ans	10 %	90 %

22 juin 2020

Ce barème s'applique obligatoirement lors de toute transmission à titre gratuit (donation ou succession)

❖ **Les obligations respectives**

A défaut de convention prévoyant des dispositions différentes, le régime légal s'applique :

"L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propiétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu."
(C. civ. art. 605)

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. » (C. civ. art. 606)

La jurisprudence a précisé les notions de grosses réparations et de dépenses d'entretien : d'une manière générale constituent des grosses réparations celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, et des dépenses d'entretien celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de cet immeuble. Les constructions nouvelles, quant à elles, constituent des améliorations.

L'usufruitier ne peut forcer le nu-propiétaire à réaliser des travaux de grosses réparations. Si besoin, l'usufruitier pourra les prendre à sa charge et demander un dédommagement au nu-propiétaire, équivalent à la plus-value apportée par les travaux à l'immeuble, lors de l'extinction de l'usufruit.
(Cass. civ. 17/07/1911)

❖ **Cas particulier - Constructions par l'usufruitier**

Pendant le démembrement, l'usufruitier dispose du droit de jouir du bien et peut donc édifier des constructions sans avoir à obtenir le consentement du nu-propiétaire dès lors que ces constructions ne portent pas atteinte à la substance du bien grevé d'usufruit ni ne sont de nature à lui faire subir une moins-value. (C. civ. art. 578 ; C. civ. art. 599 al. 1)

Le nu-propiétaire ne devient pas nu-propiétaire des constructions immédiatement : l'usufruitier reste le plein propriétaire de ses constructions jusqu'au terme du démembrement (et peut notamment les démolir avant le terme).

A la fin de l'usufruit, l'usufruitier n'a droit à aucune indemnité pour les améliorations (les constructions sont assimilées à des améliorations selon une jurisprudence constante) apportées au bien même si la valeur du bien a augmenté (sauf convention contraire).

Le nu-propiétaire conserve les constructions (via le mécanisme de l'accession au terme du démembrement).

22 juin 2020

❖ Illustration – Transmettre un terrain à bâtir ou une maison ?

Une maison nécessite d'importants travaux de remise en état afin d'être louée à la saison.

Le souhait est également de transmettre cette maison familiale aux enfants.

Mais réaliser les travaux avant la donation en augmenterait forcément le coût eu égard à la plus-value de l'immeuble.

Il conviendra alors de procéder à la transmission avant les travaux.

En effet, l'usufruitier peut aller bien au-delà de la prise en charge et du financement de dépenses de conservation. Il peut effectivement apporter au bien donné les améliorations qu'il souhaite pour son confort personnel comme par exemple l'amélioration du système de chauffage, d'isolation, de climatisation, ou même si l'envie lui prend agrandir, surélever voire construire.

Pour que l'Administration fiscale ne considère pas les travaux pris en charge par l'usufruitier (le donateur), comme une donation indirecte au nu-proprétaire, il convient de réunir les conditions suivantes :

- ⇒ Une espérance de vie suffisamment longue pour permettre l'amortissement des investissements réalisés ;
- ⇒ L'utilité de l'opération pour le donateur usufruitier, c'est-à-dire le fait soit d'en jouir soit d'en tirer des revenus.

CONSEIL FINANCIERE CONSEIL :

Vous l'aurez compris, cette opération est profitable tant au nu-proprétaire qu'à l'usufruitier, tout en sachant que « valoriser » le bien dont il détient l'usufruit profitera à terme au nu-proprétaire, qui deviendra seul propriétaire et le tout en exonération fiscale.

Dans le cadre d'une transmission, il faut non seulement se concentrer sur le bien transmis, mais également porter une attention sur les modalités de transmission. Il est important de noter que vous pouvez donner toute typologie d'actifs (mobiliers, immobiliers, liquidités, titres de sociétés...).

Pour cela, il est nécessaire d'avoir une vue d'ensemble du patrimoine, de manière à maîtriser les enjeux qu'impliquent une telle stratégie.