

Tribune libre



Par Guillaume Jouvin

Directeur de l'ingénierie patrimoniale de Bred Banque Privée.

CHIFFRE CLÉ

100.000 €

C'est le montant de l'abattement légal, renouvelable tous les quinze ans, qui s'applique aux transmissions réalisées entre parents et enfants.

Transmission C'est le moment de donner la nue-propiété d'un bien

Vous envisagez de donner une partie de vos biens à vos enfants ? Avec l'actuelle correction des prix de l'immobilier, c'est une opportunité... avant qu'ils ne repartent à la hausse.

Les avantages de la donation de la nue-propiété d'un actif immobilier sont bien connus. Une telle opération permet de bénéficier d'une décote liée à l'âge de l'usufruitier (voir le barème fiscal ci-dessous) ; de profiter de l'abattement de 100.000 euros applicable aux transmissions réalisées entre parents et enfants, ainsi que des tranches basses du barème sur les droits de donation/succession, sachant que l'abattement et le barème se renouvellent tous les quinze ans ; et, enfin, de transmettre la plus-value future, la valeur étant figée au jour de la donation.

Au décès de l'usufruitier, l'usufruit s'éteint et le donataire devient plein propriétaire en franchise de droits.

Éviter les droits de donation/succession

À titre d'exemple, deux parents âgés de 59 ans détiennent ensemble une résidence secondaire valorisée 800.000 euros qu'ils souhaitent transmettre à leurs deux enfants. La valeur fiscale de la nue-propiété de ce bien s'établit à 400.000 euros (= 800.000 x 50%) compte tenu de leur âge.

Le montant donné par parent et par enfant s'élève ainsi à 100.000 euros, correspondant au montant de l'abattement légal (à défaut de donations réalisées au cours des quinze années antérieures).

La donation se fait en franchise de droits. Seuls des frais d'acte (frais de notaire et de publicité foncière) sont dus.

Au décès des parents, l'usufruit s'éteint sans droits de succession.

Les contraintes à connaître

La gestion d'un bien démembre présente toutefois quelques contraintes. Au quotidien, le parent usufruitier continue de jouir du bien en l'occupant ou en le donnant en location, sans que cela nécessite l'accord du nu-propiétaire. Mais il doit, en contrepartie, acquitter les charges liées au bien (la taxe foncière, l'impôt sur la fortune immobilière, l'assurance, les travaux d'entretien...), à l'exception des dépenses de grosses réparations. Si vous voulez éviter les réunions de



Le démembrement de la propriété d'un appartement est une solution efficace pour le transmettre en diminuant les frais. Les enfants en deviennent nus-propiétaires et les parents en conservent l'usufruit.

famille houleuses pour déterminer qui doit financer les gros travaux, une clause de l'acte de donation peut prévoir limitativement la nature des travaux incombant à chacun.

Et même si l'adage «nul n'est censé rester en indivision» demeure exact, il ne s'applique pas en présence d'un bien démembre puisque nus-propiétaires et usufruitiers ne sont pas titulaires de droits concu-

rents mais de droits distincts. Ainsi, l'enfant nu-propiétaire ne peut pas forcer son parent à vendre le bien immobilier.

Prévoir la cession du bien

La perte de souveraineté des parents usufruitiers apparaît réellement en cas de projet de cession du bien. L'accord du ou des nus-propiétaires est alors requis. Mais, là aussi, l'acte de donation pourrait contenir une clause obligeant le nu-propiétaire à céder le bien immobilier à la première demande de l'usufruitier. Un refus de la part de l'enfant nu-propiétaire engendre une révocation de la donation. Autrement dit, l'enfant nu-propiétaire récalcitrant a le choix entre céder le bien (et récupérer une partie du produit de la vente) ou tout perdre (révocation de la donation).

Finalement, la vraie contrainte réside dans la nécessité de partager le prix de vente entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Par principe, le prix de vente est partagé, ce qui signifie que chacun perçoit une partie du prix de vente en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Cette solution n'est que peu satisfaisante pour l'usufruitier, notamment s'il souhaite céder le bien pour acquérir un autre logement ou se procurer des revenus complémentaires. Conventionnellement, usufruitiers et nus-propiétaires pour-

ront s'accorder pour reporter le démembrement sur un autre actif ou bien pour remettre le produit de la cession à l'usufruitier qui pourra en disposer librement sous la forme d'un quasi-usufruit. Ici encore, une clause insérée dans l'acte de donation pourrait prévoir le sort du prix de vente.

Les limites fiscales du quasi-usufruit

Attention toutefois à respecter un délai suffisant entre la donation et la cession du bien immobilier car, dans l'hypothèse d'un réinvestissement du prix de vente sous la forme d'un quasi-usufruit, l'administration fiscale a introduit le 29 décembre 2023 un nouvel article visant à limiter la déduction de la dette de restitution dans la succession du quasi-usufruitier.

Autrement dit, dans certaines situations, les actifs détenus en quasi-usufruit seront soumis aux droits de succession sans possibilité de déduire la dette de restitution.

Ce texte a notamment vocation à s'appliquer en cas de donation de la nue-propiété d'une somme d'argent ou en cas de quasi-usufruit faisant suite à la cession d'un bien préalablement donné en nue-propiété, sauf à pouvoir justifier que cette opération n'a pas été réalisée dans un objectif principalement fiscal. ■

Barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propiété

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propiété
< 21 ans	90%	10%
21-30 ans inclus	80%	20%
31-40 ans inclus	70%	30%
41-50 ans inclus	60%	40%
51-60 ans inclus	50%	50%
61-70 ans inclus	40%	60%
71-80 ans inclus	30%	70%
81-90 ans inclus	20%	80%
> 91 ans	10%	90%