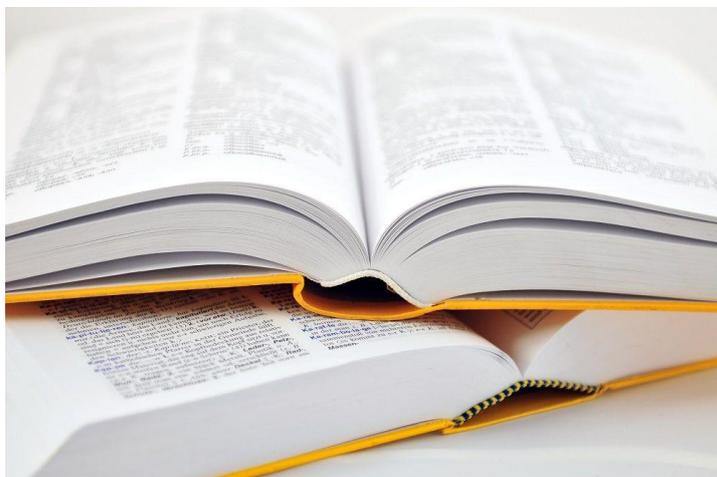


Quelles sont les conséquences juridiques et fiscales d'une renonciation à usufruit ?



L'usufruitier peut exercer son droit de jouissance par lui-même ou décider de le vendre ou le transmettre à titre gratuit.

Lorsque la renonciation résulte d'une volonté de l'usufruitier de transmettre son droit, on parle de renonciation translatrice. En l'absence de cette intention libérale, on parle de renonciation abdicative.

Par exemple, le nu-proprétaire qui supporterait des charges incombant à l'usufruitier (charges d'entretien, petits travaux...) bénéficierait d'une renonciation abdicative malgré le fait que l'usufruitier n'ait pas la volonté de transmettre son droit.

Les conséquences fiscales ne dépendent pas directement du type de renonciation mais essentiellement de l'entrée en jouissance ou non par le nu-proprétaire du droit abandonné par l'usufruitier. Elle consiste pour le nu-proprétaire à se comporter comme un plein-proprétaire.

Conséquences fiscales

Le nu-proprétaire agit comme un plein propriétaire

Lorsque le nu-proprétaire entre en jouissance du droit auquel l'usufruitier a renoncé, les conséquences fiscales varient en fonction du caractère onéreux ou gratuit de la renonciation.

La renonciation à un quasi-usufruit devrait être traitée de façon similaire puisque seules les modalités d'exercice du droit démembré varient, pas l'essence du droit d'usufruit en lui-même.

Renonciation à titre gratuit (renonciation translative)

La renonciation translative est le cas le plus courant.

La renonciation peut résulter d'une intention libérale (sans contrepartie) et constituer une donation taxable aux droits de mutation à titre gratuit, dès lors qu'elle est acceptée expressément ou tacitement (l'on parle ici d'entrée en jouissance). Si la renonciation n'est pas constatée par un acte, on parlera alors de donation indirecte.

Exemples de donation indirectes qui sont taxées aux droits de mutation à titre gratuit :

L'administration a pu prouver qu'une mère avait renoncé à l'usufruit qu'elle détenait sur des titres de société, et dont la nue-proprété appartenait à ses enfants (malgré l'absence d'acte pour matérialiser cette renonciation), dans la mesure où lesdits enfants avaient :

- fait figurer ces titres en pleine propriété dans leur déclaration d'ISF
- et avaient encaissé les revenus produits par ces titres.

L'administration a retenu que des parents ayant donné la nue-proprété de biens immobiliers à leurs enfants, avaient renoncé à leur usufruit dès lors que les enfants percevaient les loyers de ces biens.

La solution pourrait être transposable au cas où le nu-proprétaire occupe le bien immobilier gratuitement sans conclure de prêt à usage ou de bail avec l'usufruitier.

L'assiette des droits de mutation sera constituée par la valeur du droit d'usufruit calculée selon l'âge de l'usufruitier au jour de l'entrée en jouissance par le nu-proprétaire en application du barème fiscal.

Si le droit d'usufruit abandonné porte sur un immeuble, la taxe de publicité foncière sera assise sur la même valeur.

Si la renonciation n'est pas régulièrement déclarée ou constatée par un acte mais requalifiée par l'administration fiscale (en donation indirecte par exemple), le donataire s'expose à des pénalités.

Renonciation à titre onéreux (renonciation abdicative)

La renonciation peut également s'effectuer à titre onéreux. Elle est taxée comme une vente.

Il s'agit notamment des cas où les éléments constitutifs d'une donation indirecte ne seraient pas réunis. En pratique, le transfert serait, par exemple, effectué moyennant une contrepartie quelconque ou encore afin d'échapper à des charges qui incomberont de fait au nu-proprétaire.

Dans cette hypothèse, les droits d'enregistrement sont dus en fonction de la nature du droit concerné :

	Taux des droits d'enregistrement
Immeuble	5,80 % (taux de droit commun)
Parts sociales	3 % après abattement de 23 000 € 5 % pour les sociétés à prépondérance immobilière
Actions	0,10 % 5 % pour les sociétés à prépondérance immobilière

Sont à prépondérance immobilière, les sociétés dont l'actif brut total est constitué à plus de 50 % d'immeubles ou de droit immobiliers ou de participation des sociétés à prépondérance immobilière.

L'assiette des droits est constituée par la valeur de l'usufruit déterminée selon l'âge de l'usufruitier en application du barème fiscal.

Le nu-proprétaire n'exerce pas l'usufruit

En pratique, cette situation devrait s'avérer très rare dans la mesure où l'entrée en jouissance peut être tacite.

Dans cette hypothèse, l'usufruit n'est pas exercé. Le nu-proprétaire supporte les charges incombant normalement à l'usufruitier sans utiliser le bien ni en percevoir les fruits.

Lorsque le nu-proprétaire n'entre pas en jouissance du droit abandonné par l'usufruitier, l'acte constatant la renonciation est en principe assujéti à un droit fixe

Conséquences civiles

Dans le cadre d'une renonciation à titre gratuit (donation régulièrement déclarée ou indirecte), à défaut de prévisions contraires, les calculs relatifs à la réduction et au rapport se feront à partir de la valeur en pleine propriété du bien pour l'ex-nu-proprétaire.

Dans la pratique, il serait possible de prévoir que le rapport se fera pour une valeur majorée afin de tenir compte de l'avantage éventuel procuré à l'ex-nu-proprétaire (par exemple, la valeur des loyers perçus suite à la renonciation par l'usufruitier à son droit pourrait être rapportée).

Dans le cadre d'une renonciation à titre onéreux, il n'y aura aucune conséquence civile successorale particulière, le transfert de propriété ayant donné lieu à une contrepartie.

Forme de la renonciation

En cas de renonciation à son droit par l'usufruitier, lorsque celui-ci porte sur un immeuble, cette renonciation devra être effectuée par acte authentique (notarié) et publiée au service de la publicité foncière.

Si cet usufruit porte sur un autre actif, la renonciation pourra s'opérer au choix par acte authentique ou sous seing privé.

Vous voulez en savoir plus sur le démembrement ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00