

L'usufruit et la nue propriété

Que ce soit dans le cadre d'une succession, d'une donation ou d'un testament, il arrive fréquemment que le patrimoine transmis soit divisé entre usufruit et nue propriété.

Cette distinction, appelée démembrement de la propriété, soulève de nombreuses interrogations.

Que représentent vraiment l'usufruit et la nue propriété ?

Quels sont les droits et les obligations de l'usufruitier et du nu propriétaire ?

Quels en sont les avantages et les inconvénients ?

Découvrez nos conseils sans plus tarder !



L'assureur de la santé et des risques de la vie
www.ag2r.com

Pour y voir plus clair !

La pleine propriété d'un bien ou d'une somme d'argent peut être divisée entre usufruit et nue propriété.

L'usufruitier peut utiliser et récolter les fruits d'un bien dont la nue propriété appartient à une autre personne. Cependant, il a la charge d'en conserver la substance. Il ne peut donc en disposer comme il le souhaite.

Par exemple, une personne qui perçoit l'usufruit d'un bien immobilier dispose du droit de l'habiter ou d'en percevoir les loyers en cas de location. Cependant, il ne dispose pas du droit de vente.

Le nu propriétaire peut quant à lui disposer du bien, mais il n'en a ni l'usage, ni la jouissance. Ces prérogatives appartiennent à l'usufruitier.

Ainsi, si une personne est nue propriétaire d'une somme d'argent, elle ne pourra pas l'utiliser comme elle le souhaite ni en récolter les intérêts. Ce n'est qu'au décès du ou des usufruitier(s), que le nu propriétaire devient pleinement propriétaire et qu'il peut disposer alors de cet argent à sa guise et en récolter les fruits.

Une situation fréquente lors d'une succession

Lors d'une succession tout particulièrement lorsque celle-ci n'a pas été préparée, le patrimoine du défunt est souvent divisé entre usufruit et nue propriété.

Cette situation est fréquente lorsque les héritiers sont les enfants et le conjoint.

La part respective de l'usufruit et de la nue propriété dépend du nombre d'héritiers et de leurs liens de parenté avec le défunt.

Ainsi, lorsqu'une succession est recueillie par le conjoint et des enfants issus du couple, la part du conjoint survivant s'élève soit à :

- 1/4 du montant de la succession en pleine propriété,
- La totalité de la succession en usufruit.

Notre conseil :

Ce choix a un impact sur le part de la succession revenant au conjoint et sur le montant des droits à payer. N'hésitez pas à faire appel à un spécialiste pour vous orienter vers la solution la plus adaptée à votre situation personnelle et familiale.

Valeurs de l'usufruit et de la nue propriété

Lors du partage de la succession, il est important d'évaluer la valeur de l'usufruit et de la nue propriété.

Pour la déterminer, un barème, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004, fixe la valeur respective de l'usufruit et de la nue propriété.

Barème de l'usufruit et de la nue propriété depuis 01/01/2004		
Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit (en % de la pleine propriété)	Valeur de la nue propriété (en % de la pleine propriété)
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %
Moins de 31 ans révolus	80 %	20 %
Moins de 41 ans révolus	70 %	30 %
Moins de 51 ans révolus	60 %	40 %
Moins de 61 ans révolus	50 %	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %	60 %
Moins de 81 ans révolus	30 %	70 %
Moins de 91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

L'impact sur le patrimoine transmis aux héritiers

Ce barème fixe la part de l'héritage qui revient à chaque héritier.

L'âge de l'usufruitier est donc déterminant car c'est lui qui détermine la valeur respective de l'usufruit et de la nue propriété.

Par exemple, lors d'une succession, un conjoint âgé de 76 ans, souhaite opter et bénéficier de l'intégralité du patrimoine de son conjoint en usufruit. Le montant total du patrimoine du défunt est de 400 000 €.

D'après le barème en vigueur, la valeur de l'usufruit est de 30 %. Par conséquent, la valeur du patrimoine transmis au conjoint survivant s'élève à 120 000 € (30 % x 400 000 €).

Nos conseillers sont à votre disposition pour réaliser une étude personnalisée et estimer les droits de succession à acquitter par vos héritiers en fonction de votre patrimoine et de votre situation familiale.

Des avantages importants

La séparation de l'usufruit et de la nue propriété peut également résulter d'une démarche volontaire, par donation au testament.

Distinguer l'usufruit et la nue propriété peut, en effet, se révéler très avantageux.

Ce démembrement de la propriété permet de protéger une personne, tout en préparant la transmission du patrimoine.

Par exemple, une personne accorde l'usufruit d'un bien immobilier à son conjoint et la nue propriété à ses enfants.

Ainsi, le conjoint dispose du droit d'habiter dans ce logement ou d'en récolter les loyers en cas de location.

Une solution fiscalement avantageuse.

Au décès de l'usufruitier, le bien sera transmis au(x) nu(s) propriétaire(s), les enfants le plus souvent, sans qu'ils aient à acquitter de droits de donation et de succession et ce en raison de la réunion de l'usufruit et de la nue propriété.

La distinction de l'usufruit et de la nue propriété permet de protéger le conjoint tout en optimisant d'un point de vue fiscal la transmission de son patrimoine à ses enfants.

Pensez à l'assurance vie !

L'assurance vie est une excellente solution pour préserver les intérêts du nu propriétaire et de l'usufruitier.

Les sommes placées fructifient en toute sécurité*. L'usufruitier perçoit automatiquement et régulièrement les intérêts générés par le placement, sans crainte pour le nu propriétaire d'entamer le capital initial.

Pour en savoir plus, contactez nos conseillers au :

 **N° Indigo 0 825 003 007**

(0,15€ TTC/mn)

ou connectez-vous sur notre site internet : www.ag2r.com

*sur le fonds en euros MultiPrima

PRIMA EPARGNE : Entreprise régie par le Code des Assurances – Siège social : 37, Boulevard Brune – 75014 Paris – S.A au capital de 9 720 911,48 € entièrement libéré – 385 405 071 R.C.S Paris