

## Donation en nue-propiété : quels avantages ?

Article Paru le 27/04/2022 par Catherine Janat, avec Me Murielle Gamet, - Lecture en 4 min

Vous désirez organiser la transmission de votre patrimoine, notamment pour réduire les droits de succession de vos héritiers ? Choisir la donation de la nue-propiété d'un bien présente des avantages fiscaux, mais attention aux conséquences pour vous.

### 1/ En quoi consiste la donation en nue-propiété ?

Etre propriétaire d'un bien à part entière, c'est pouvoir s'en servir, en tirer des revenus et d'en disposer. Concrètement, pour un logement, cela se traduit par le droit de l'occuper, de le donner en location en conservant les loyers, de le vendre ou le donner. **Lorsque vous en donnez la nue-propiété, vous gardez l'usufruit** c'est-à-dire le droit de l'occuper ou de le donner en location.

Il est également **possible de donner la nue-propiété d'un portefeuille d'actions**. L'usufruitier le gère librement et en conserve les dividendes. Mais l'opération fait naître "une créance de restitution": au décès de l'usufruitier, les nus-propiétaires doivent en principe recevoir un portefeuille d'actions présentant les mêmes qualités et quantités que celui dont la nue-propiété a été donnée ou l'équivalent en argent de sa valeur.

### 2/ Quels sont les avantages fiscaux de la donation en nue-propiété ?

Au moment de la donation elle-même, **les droits à régler à l'administration fiscale ne sont pas calculés sur la valeur totale du bien mais sur une quote-part déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier**. Si vous faites la donation entre 61 et 70 ans, ils seront calculés sur 60% du prix de la maison, entre 71 et 80 ans sur 70%.

Exemple: vous avez 70 ans, et vous souhaitez donner à un enfant une maison d'une valeur de 300000€. Rappelons qu'un enfant peut recevoir de chacun de ses parents 100000€ tous les 15 ans sans droit à payer.

#### Donation en pleine propriété

- Si vous lui donnez la pleine propriété de la maison, la taxation sera établie sur la base de 200000€ (300 000€ - 100000€ d'abattement s'il n'y a pas eu d'autres donations dans les 15 ans). Les droits de donation s'élèveront à 38194€.

#### Donation en nue-propiété

- Si vous optez pour une donation de nue-propiété, **les droits seront calculés après avoir appliqué un abattement de 40%** pour tenir compte de votre âge (300000€ - 40% = 180000€) puis l'abattement des 100000€. Etablis sur la base de 80000€, le

# Notre temps

montant des droits de donation sera de 14194€. Pour profiter à plein des abattements et éviter toute taxation, vous pouvez donner la nue-propiété sur une part seulement de votre maison, par exemple 50%.

## Le barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propiété

Si vous faites donation en nue-propriété d'une maison entre 61 et 70 ans, les droits à payés seront calculés sur 60% du prix de la maison, entre 71 et 80 ans sur 70%.

### VOUS AIMEZ CET ARTICLE ?

Droit, santé, argent, culture, loisirs... Et si vous receviez le magazine Notre Temps **chez vous** chaque mois pour ne plus rien rater des informations qui **vous** concernent ?

Le barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propiété		
Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propiété
41 à 50 ans	60%	40%
51 à 60 ans	50%	50%
61 à 70 ans	40%	60%
71 à 80 ans	30%	70%
81 à 90 ans	20%	80%
A partir de 90 ans	10%	90%

**Au moment de la succession** : au décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire devient propriétaire à part entière des biens reçus par donation sans rien devoir, en plus, à l'administration fiscale. Les biens concernés ne sont même pas déclarés dans la succession.

### 3/ Qui paie les droits sur une donation en nue-propiété ?

**C'est en principe celui qui reçoit la donation.** En pratique, c'est souvent le parent donateur. L'administration fiscale ne considère pas, pour l'heure, cette somme d'argent comme une donation. Aucun droit n'est à payer dessus. Reprenons l'exemple de la donation de la nue-propiété d'un bien d'une valeur de 300000€ pour laquelle 14194€ de droits sont dus. Si vous versez cette somme à sa place, vous n'aurez rien à payer au fisc dessus.

# Notre temps

## 4/ Quelles sont les conséquences de cette donation d'un point de vue civil ?

L'usufruitier garde des droits et une marge de liberté sur le bien donné: il peut, sans autorisation des nus-proprétaires, le louer ou le prêter s'il s'agit d'un logement, en tirer des revenus pour un portefeuille de titres... **En revanche, pour le vendre, il faut que nus-proprétaires et usufruitiers en soient d'accord.** L'un ne peut contraindre l'autre à céder le bien, y compris en saisissant la justice.

## 5/ Qui paie les charges et les impôts? Usufruitier ou nue-proprétaire ?

Côté charges: selon les **articles 605 et 606 du code civil**, l'usufruitier assume les **dépenses d'entretien et les charges courantes** à la manière d'un locataire, **les nus-proprétaires les gros travaux** de "clos et de couvert" (dans une copropriété, les travaux de ravalement et de réfection de toitures).

**Taxe foncière, et d'habitation le cas échéant reviennent à l'usufruitier.** Mais, par convention, il est possible de prévoir d'autres règles de répartition notamment pour ne pas faire peser des dépenses trop lourdes sur les nus-proprétaires.

## 6/ Peut-on conseiller une donation en nue-propriété pour la résidence principale ?

Tout dépend de la **composition de votre patrimoine** : Si vous ne possédez que votre résidence principale et quelques liquidités, **donner la nue-propriété vous prive d'une soupape de sécurité.** Si vous avez besoin de vendre votre résidence pour financer, par exemple, le coût d'une maison de retraite, il vous faudra obtenir l'accord des nus-proprétaires. L'opération vous enlève votre liberté d'agir. **Avec un patrimoine plus important** (une résidence secondaire ou une maison de famille, un important portefeuille de valeurs mobilières...) **l'opération peut être envisagée.**