

# usufruit

## -Qu'est-ce que l'usufruit ?

-Prenons l'exemple d'un logement. Il faut savoir que le droit de propriété donne au propriétaire trois sortes de prérogatives : le droit d'utiliser le logement (l'habiter), le droit de percevoir les revenus du logement (le louer), le droit de disposer du logement (le vendre). Il est possible, pour le propriétaire, de séparer ces prérogatives en deux groupes : d'une part l'**usufruit** qui comprend le droit d'utiliser et de percevoir les revenus et d'autre part la nue-propriété qui comprend le droit de disposer. **Le droit de propriété est donc l'addition de l'usufruit et de la nue-propriété.**

L'**usufruit** est le plus souvent **viager**, c'est-à-dire qu'il s'éteint par la mort de son titulaire. Il peut aussi être constitué pour une durée fixe, on parle alors d'**usufruit temporaire**. Celui qui a le droit d'utiliser le logement et d'en percevoir les revenus est l'usufruitier, celui qui a le droit de disposer du logement est le nu-propriétaire.

Il ne faut pas confondre **usufruit** et droit d'usage et d'habitation. Ce dernier est strictement personnel et est limité à la seule habitation du logement (sans pouvoir le louer) alors que l'**usufruit** est un droit réel et peut porter tant sur des immeubles que sur des **meubles** (ex :portefeuille de titres).

## Evaluation de l'usufruit

Si, par exemple, l'usufruitier et le nu-propriétaire s'entendent pour vendre le logement, comment se partager le prix entre eux ? Si par exemple vos parents vous donnent la nue-propriété d'un appartement, sur quelle valeur le Trésor va t-il vous taxer ? Si, par exemple, vous héritez de l'**usufruit** d'un logement (cas fréquent entre époux), sur quelle valeur les droits de **succession** seront-ils calculés ? La question de l'évaluation de l'**usufruit** et de la nue-propriété (les deux sont liées bien sûr) est donc très importante. Une loi a fixé les règles applicables aux **donations, successions, ventes, échanges, apports en société, etc.**

L'évaluation se fait en appliquant un barème tenant compte de l'espérance de vie de l'usufruitier, puisque l'**usufruit** n'existe que durant la vie de son titulaire.

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit □ par rapport à la valeur de la pleine propriété
Jusqu'à 20 ans	90 %
De 21 à 30 ans	80 %
De 31 à 40 ans	70 %
De 41 à 50 ans	60 %

De 51 à 60 ans	50 %
De 61 à 70 ans	40 %
De 71 à 80 ans	30 %
De 81 à 90 ans	20 %
A partir de 91 ans	10 %

Pour l'**usufruit** à durée fixe (**usufruit** temporaire) une règle spécifique est prévue qui ne tient pas compte de l'âge de l'usufruitier. L'**usufruit** est alors estimé à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans et sans fraction.

N'oubliez pas, en outre, que le droit d'usage et d'habitation est évalué par le fisc à 60% de la valeur de l'**usufruit** viager.

### **L'usufruit locatif social**

Il s'agit d'une nouvelle mesure entrée en application le 20 mars 2009 permettant à un propriétaire privé de céder, pour un temps limité, l'**usufruit** d'un logement neuf ou ancien à un bailleur social ou une association agréée.

Le propriétaire recevra en contrepartie un capital bénéficiant d'un régime fiscal favorable. Cette convention d'**usufruit** temporaire doit être conclue pour une durée minimale de 15 ans et ne peut excéder 30 ans.

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre notaire qui saura vous donner toutes les explications et précisions nécessaires à ce sujet.