

Qui paie quoi en cas d'usufruit ?

Mon père étant décédé, il m'a légué la villa familiale tout en réservant l'usufruit à ma mère. Il y a néanmoins une dette hypothécaire qui y est rattachée et peut-être de gros travaux à faire d'ici quelques années.

C'est un cas de figure assez courant lors du décès d'une personne formant un couple si ce dernier vivait dans un bien immobilier dont il était propriétaire. Cela permet ainsi au « survivant » de continuer à vivre dans un cadre dans lequel il se sent bien, a ses habitudes et repères. La perte du conjoint est déjà assez pénible comme ça.

Sur le plan fiscal, l'autorité fait abstraction du fait que, juridiquement, comme en témoigne l'inscription au Registre foncier, le bien appartient au nu-propiétaire. Dans ce cas précis, c'est l'aspect économique qui prime.

C'est en effet l'usufruitière qui pourra jouir du bien en l'occupant ou en le louant à un tiers. Dès lors la valeur locative, respectivement le loyer encaissé, sera ajouté à son revenu imposable. Il en ira de même avec l'estimation fiscale qui viendra quant à elle augmenter la fortune de l'usufruitière.

On part de l'idée générale que le nu-propiétaire ne verra paraître nulle part cet élément immobilier dans sa déclaration fiscale. Le tout sera intégré dans celle de l'usufruitière.

Dans le même ordre d'idée, les charges qui y sont rattachés seront en principe supportées par cette dernière. Il en va notamment ainsi des frais d'entretien courant, des taxes (impôt foncier, etc.), et des intérêts hypothécaires.

Il faut relever que l'amortissement ou le remboursement de la dette hypothécaire, de même que la prise en charge de travaux de rénovation et de transformation sont du ressort du nu-propiétaire. Si malgré tout, c'est l'usufruitière qui assume ceci financièrement, on peut se trouver en présence soit d'un prêt ou d'une donation de l'usufruitière au nu-propiétaire. Dans ce dernier cas, selon les cantons, cela peut avoir des conséquences fiscales.

Lausanne, le 10 septembre 2012

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne