

L'usufruit immobilier

L'usufruit immobilier peut s'avérer être parfois LA solution à certains cas de transferts immobiliers pour des raisons successorales, de coût fiscal ou de sécurité pour l'avenir, par exemple. Une bonne compréhension du mécanisme, ainsi que du «qui fait quoi» ou plutôt «qui paie quoi» est nécessaire afin d'utiliser ce système en toute connaissance de cause.



Céder sa propriété aux héritiers, tout en continuant à l'habiter présente des avantages fiscaux.

Bernard Jahrmann
Expert-comptable diplômé

Bien que la constitution d'un usufruit résulte la plupart du temps d'une disposition testamentaire, l'opération peut également s'effectuer plus tôt. Tel sera le cas notamment lorsqu'un couple devenant âgé souhaite régler préalablement sa succession tout en s'assurant de pouvoir bénéficier de ses biens jusqu'au décès. Ainsi, puisque nous avons affaire ici à un acte authentique dès lors que cela touche à un bien immobilier, le couple procédera à l'aide d'un notaire soit à une donation immobilière en se réservant l'usufruit (opération immédiate) soit à l'établissement d'un pacte successoral ou d'un testament réglant le partage le moment venu (opération à venir) en attribuant l'usufruit sur le logement généralement au veuf ou à la veuve.

«Survivant» avantagé

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.

Dans un premier temps, cela réduit quelque peu l'impôt successoral, respectivement de donation, de la personne qui devient nu-propiétaire (propriétaire inscrit au Registre foncier), car la valorisation de l'immeuble tient compte du fait que l'héritier (ou donataire) ne pourra pas en bénéficier dès lors que la jouissance est attribuée à une autre personne. En fait, plus l'usufruitier est jeune, plus la réduction sera importante, partant de l'idée que le nu-propiétaire aura plus longtemps en mains un bien qui ne lui rapportera rien. A noter que lors du décès de l'usufruitier, il n'y a pas de nouvelle imposition.

«Plus l'usufruitier est jeune, plus la réduction sera importante.»

Par la suite, l'autorité fiscale 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'usufruitier 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'usufruitier. Dans le même ordre d'idée, les charges qui y sont rattachées seront en principe supportées par ce dernier. Il en va notamment ainsi des frais d'entretien courant, des taxes (impôt foncier, etc.), et des intérêts hypothécaires.

Précisions utiles

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'usufruitier.

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'usufruitier qui assume ceci financièrement, on peut se trouver en présence soit d'un prêt ou d'une donation de l'usufruitier au nu-propiétaire. Dans ce dernier cas, selon les cantons, cela peut avoir des conséquences fiscales.