

Nous espérons réussir à vous éclairer sur les différentes étapes de votre projet.

Florence de GRAEVE et toute son équipe seront à votre écoute afin de vous proposer :



Un parcours simplifié



Une meilleure compréhension



Un réel gain de temps



Florence  
de **GRAEVE**  
NOTAIRE

Consultez notre site internet  
et prenez RDV en ligne :  
<https://de-graeve-morieres.notaires.fr>



FLASHEZ CE CODE

236 avenue du Général Leclerc  
84310 MORIÈRES LÈS AVIGNON

**Tél. 04 13 60 01 95**

[accueil.degraeve@notaires.fr](mailto:accueil.degraeve@notaires.fr)

<https://de-graeve-morieres.notaires.fr>

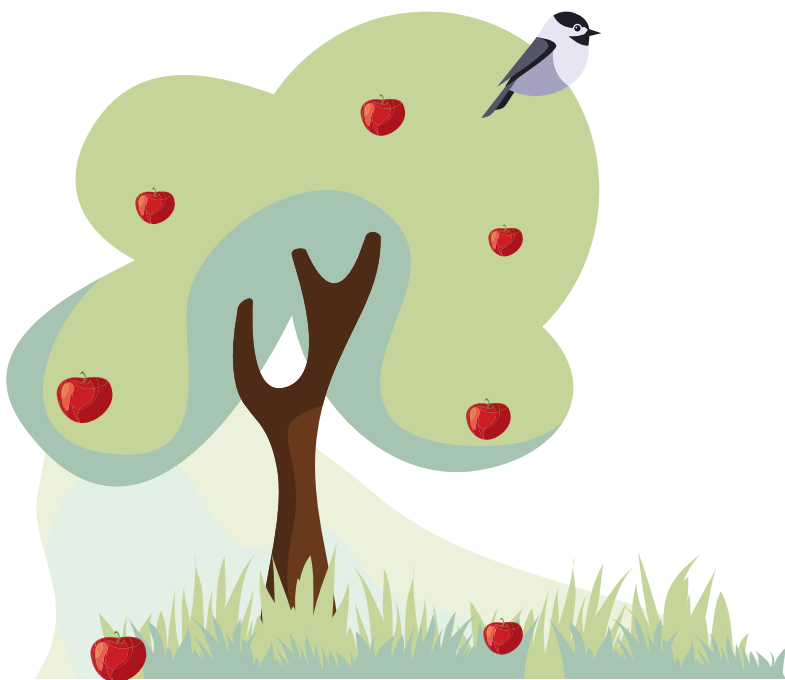


Florence  
de **GRAEVE**  
NOTAIRE

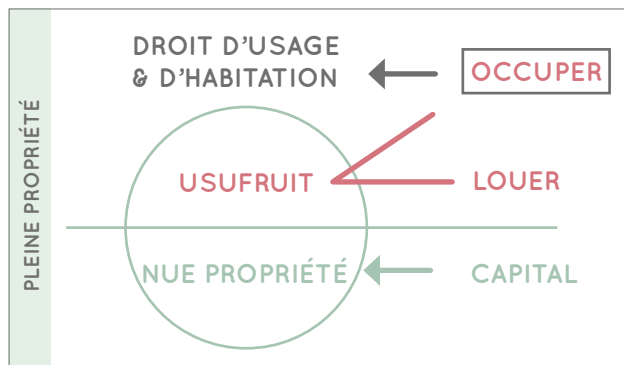
**USUFRUIT  
NUE PROPRIÉTÉ**  
LES RÉPONSES À VOS QUESTIONS

# USUFRUIT - NUE PROPRIÉTÉ

JE VENDS UN BIEN SOUMIS À UN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ, QUE FAIRE DU PRIX ?



-  = USUS = DROIT D'USAGE + HABITATION
-  = FRUCTUS = FRUIT = USUFRUITIER
-  = NU-PROPRIÉTAIRE



FISCALEMENT : PARTAGE SELON LE BARÈME FISCAL DE L'ARTICLE 669 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

AGE de l'usufruitier	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propiété
moins 21 ans	90 %	10 %
de 21 à 30 ans	80 %	20 %
de 31 à 40 ans	70 %	30 %
de 41 à 50 ans	60 %	40 %
de 51 à 60 ans	50 %	50 %
de 61 à 70 ans	40 %	60 %
de 71 à 80 ans	30 %	70 %
de 81 à 90 ans	20 %	80 %
à partir de 91 ans	10 %	90 %

CIVILEMENT, PLUSIEURS SOLUTIONS

## PARTAGE DU PRIX

Je partage le prix conformément au barème fiscal : valeur de l'usufruit pour l'usufruitier. Valeur de la nue-propiété pour le nu-propiétaire.



Je perds le bénéfice du démembrement en **capitalisant** une somme chez l'usufruitier. Je serai de nouveau fiscalisé sur la transmission de cette somme en succession. Je vais de nouveau payer des droits de succession sur le capital remis à l'usufruitier.

**+ Avantage :** le nu-propiétaire va récupérer de suite, et en avance, un capital.

## REMPLOI

Je rachète un nouveau bien / ou je réinvestis la somme sur un placement financier : l'usufruitier achète un usufruit, souscrit en usufruit. Le nu-propiétaire achète / souscrit une nue-propiété.



L'existence d'un démembrement ne rend pas impossible la vente du bien ou la vente du produit financier mais il faut l'accord de tous pour vendre.

**+ Avantage :** je ne perds pas le bénéfice du démembrement. Le nu-propiétaire récupérera la pleine propriété du bien ou du produit financier au décès de l'usufruitier.

**- Inconvénient :** le nu-propiétaire ne touche pas de suite un capital.

## QUASI - USUFRUIT

La convention de quasi usufruit : c'est l'acte par lequel le nu-propiétaire remet la totalité de la somme lui revenant à l'usufruitier qui devient détenteur de 100% du prix de vente du bien démembre.

**+ Avantage :** l'usufruitier encaisse toute la somme. Le nu-propiétaire en devient plein propriétaire sans taxation complémentaire au décès de l'usufruitier, pour autant que cette convention ait été signée par acte notarié. En effet, il s'agit d'une dette entre personnes parentes qui n'est déductible de la succession du débiteur (l'usufruitier) que si elle est constatée dans un acte signé chez le notaire. C'est un acte opposable à l'administration fiscale.

**- Inconvénient :** le nu-propiétaire ne touche rien de suite, mais à terme si l'usufruitier est solvable. Cela lui évite aussi de rendre de l'argent, si le nu-propiétaire est obligé alimentaire de l'usufruitier.