



Abandon d'usufruit.

Par stepat

Bonjour,

Dans le cas d'un abandon d'usufruit par acte unilatéral (usufruit dans le cadre d'une donation/partage), comment le nu-proprétaire en est-il averti, si l'usufruitier ne le fait pas ?

Le notaire qui rédige l'acte doit-il le faire, ou le nu-proprétaire ne le saura-t-il que quand il recevra à payer les taxes foncières que l'usufruitier payait auparavant.

Dans le GMBI, je suppose qu'il faut quelques mois pour que cela apparaisse ?

Merci

Par Isadore

Bonjour,

A ma connaissance aucun formalisme particulier n'est prévu, mais le notaire devrait prévenir le nu-proprétaire s'il a ses coordonnées.

Sinon oui, le nu-proprétaire aura la surprise en recevant la taxe foncière.

Il faut un certain délai pour que l'administration fiscale ait connaissance du changement. Cela peut poser problème la première année, le fisc pouvant établir par ignorance l'avis de taxe foncière au nom de l'usufruitier.

Par stepat

Bonjour,

Merci de votre réponse

Donc si je comprends bien le notaire qui aurait les coordonnées du nu-proprétaire peut le prévenir mais n'en est pas obligé.

Concernant la taxe foncière, c'est celui qui a l'usage du bien au 01 janvier de l'année qui reçoit l'avis et qui doit payer ? Autant dans une donation d'usufruit à titre gratuit signée par l'usufruitier et le nu-proprétaire, je suppose qu'il peut y avoir une proratisation en fonction de l'acte de donation (accord entre les parties).

Par contre il serait illogique que cela soit le cas dans le cas d'un abandon non souhaité par le nu-proprétaire : Suis-je dans le vrai ?

Merci

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Le problème de l'impôt foncier est un exemple utile.

Dans la pratique, le notaire, vis à vis de son obligation de conseil envers ses clients doit attirer l'attention de l'usufruitier sur les conséquences de son acte, notamment sur l'opportunité d'informer le nu-proprétaire.

Par Isadore

Donc si je comprends bien le notaire qui aurait les coordonnées du nu-proprétaire peut le prévenir mais n'en est pas obligé.

Oui, à ma connaissance. Cela dit il me semble qu'un notaire respectant bien sa déontologie informerait l'usufruitier, ne serait-ce que pour éviter des soucis à son client. En effet en l'absence d'information le nu-proprétaire pourrait tarder à

payer des charges, faire des travaux d'entretien ou percevoir des fruits (loyers).

Le client anciennement usufruitier pourrait donc s'exposer à devoir indemniser le nu-propiétaire. Un notaire consciencieux évitera ce risque.

Concernant la taxe foncière, c'est celui qui a l'usage du bien au 01 janvier de l'année qui reçoit l'avis et qui doit payer ?
Oui, la loi fait simple (pour une fois, n'osè-je dire).

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-bati-calcul-reductions]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-bati-calcul-reductions[/url]

L'usufruitier ne peut pas prétendre à un remboursement partiel de la taxe foncière même s'il abandonne son usufruit en cours d'année. Il lui appartient de faire ses calculs avant de renoncer unilatéralement à son usufruit. Il a donc intérêt à renoncer le 31 décembre plutôt que le 2 janvier de ce point de vue.

Par stepat

Bonjour ESP et merci

Le souci est que le client du notaire est l'ex-usufruitier pour lequel ne pas prévenir le nu-propiétaire de cet abandon n' a pas de conséquence négative.

C'est uniquement le nouveau entier propriétaire qui a des conséquences éventuelles en matière d'assurance peut-être plus adaptée, qui n'a pas les clés et qui donc ne pourra constater l'état du bien au moment de l'abandon, qui aura la surprise de recevoir une taxes foncières, etc

Merci Isadore pour les précisions sur les TF.

Cordialement

Par LaChaumerande

Bonjour

Cette situation m'intrique. À ma connaissance, toute donation (hors dons manuels et familiaux) doit être faite devant notaire et avec le consentement du donataire.

Cela dit, chacun peut vérifier dans son espace particulier des impôts, onglet "Gérer mes biens immobiliers" qui est détenteur de l'usufruit. Information qui peut n'apparaître que quelques semaines, ou plutôt mois, après cet abandon d'usufruit.

Par stepat

Bonjour,

Je parle d'un abandon d'usufruit par acte unilatéral, pas d'une donation à titre gratuit d'un usufruit.

Merci

Par DIU1973

Bonjour

Dans le présent cas, il est difficile de comprendre POURQUOI l'usufruitier ne voudrait pas que le nu-propiétaire soit averti ?...

Par LaChaumerande

En effet, je suis allée trop vite et j'ai fait un raccourci.

Néanmoins, je viens de tomber sur une discussion similaire sur un autre forum, avec des réponses identiques et la conclusion qui conforte mon message, il faut consulter "Gérer mes biens immobiliers", sachant, je le répète, que la mise à jour n'est pas immédiate.

Et j'imagine bien la (mauvaise) surprise du nu-propiétaire devenu plein propriétaire sans qu'il le sache quand il reçoit

l'avis de TF.

Par yapasdequoi

Il faut quand même relativiser la notion de "mauvaise" surprise !

Il reçoit l'usufruit = le droit d'y habiter, de le louer, d'en disposer à sa guise et ceci sans aucune autre contrepartie que payer la TF. Sauf si le bien a vraiment une très faible valeur c'est plutôt à mon sens une "bonne" surprise, non ?

Par stepat

Bonjour,

Les histoires de famille sont parfois compliquées et je pense qu'il n'y a pas lieu de les exposer ici.

Cela dit j'ai la réponses à mes questions, merci à tou(te)s de vos réponses.

Par Isadore

Si l'usufruitier abandonne son usufruit sans prévenir le nu-propiétaire, plutôt que de le vendre ou de mettre le bien en location, c'est probablement qu'il y a une mauvaise surprise à la clef (lourdes charges, bien délabré...).

Le fisc considère un tel abandon comme une donation sauf si l'abandon est dans l'intérêt de l'usufruitier. Donc un notaire consciencieux ne laissera pas qualifier d'abandon unilatéral de l'usufruit un acte qui ne serait pas l'intérêt financier de l'usufruitier.

Le fisc pourrait qualifier l'acte de fraude et le nu-propiétaire pourrait notamment remettre en cause l'acte d'abandon au motif qu'il n'a pas consenti à recevoir une donation.

Par stepat

Bonjour Isadore,

Je ne pense pas que l'usufruitier puisse vendre le bien, seul le nu-propiétaire a cette possibilité. Le louer oui bien évidemment.

Je ne pense pas non plus que le nu propriétaire puisse remettre en cause l'acte d'abandon au motif qu'il n'a pas consenti à recevoir une donation.

Dans le cas particulier une donation à titre gratuit avait été proposée par l'usufruitier mais refusé par le nu propriétaire. Il me semble au contraire que l'usufruitier peut contourner ce refus par un abandon unilatéral.

Je me trompe peut-être...

Par saittout

Bonjour ,

Effectivement l'abandon d'usufruit par acte unilatéral n'est possible que si l'usufruitier y a intérêt car sinon le fisc pourrait requalifier en donation.

Mais attention aux droits proportionnels éventuels de mutation si perception de loyers par le NP .

Si les conditions sont réunies cet acte unilatéral ne nécessite pas l'accord du nu propriétaire .

Abandon d'usufruit, acte unilatéral

En dehors de l'hypothèses où l'usufruitier transmet son droit d'usufruit au nu-propiétaire, soit par voie de renonciation "in favorem", soit par voie de donation expresse, auquel cas les droits de mutation à titre gratuit entre vifs sont exigibles, l'usufruitier peut délaissé son droit, sans indication de bénéficiaire.

Un tel acte, unilatéral, puisqu'il n'implique aucune collusion apparente entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, constitue une renonciation abdicative. Cette renonciation est donc un acte nécessairement neutre, c'est-à-dire ni gratuit, ni onéreux.

Un tel acte, valable, sans que le consentement du nu-propiétaire soit requis, éteint immédiatement l'usufruit. Par suite, une renonciation purement extinctive ou abdicative est assujettie au seul droit fixe prévu à l'article 680 du CGI du par

l'usufruitier.

Mais l'abandon d'usufruit peut être requalifié en donation

Il est incontestable que la renonciation unilatérale consolide les droits du nu-proprétaire.

Ce dernier récupère l'intégralité des droits d'un plein propriétaire et notamment, dans le cas de biens fructifères, la perception des revenus que procure le bien plus les charges (Taxe foncière) .

Or, fiscalement, les deux seuls cas où la réunion de l'usufruit à la nue-proprété s'opère sans le paiement d'aucun droit sont

- l'expiration du temps fixé pour l'usufruit (donation temporaire)
- et le décès de l'usufruitier (CGI, art. 1133).

En conséquence, à l'exception de l'hypothèse d'une donation ostensible de l'usufruit, auquel cas la perception des droits de donation est justifiée puisque leur exigibilité, subordonnée à l'acceptation expresse du donataire (C. civ., art. 932), est constatée, se pose la question, en dehors des cas visés par l'article 1133 d'une éventuelle taxation à raison du fait que le nu-proprétaire recouvre les attributs d'une pleine propriété.

Enfin, reste l'hypothèse dans laquelle la renonciation n'est pas taxée en elle-même, mais est retenue comme indice d'une donation antérieure en pleine propriété .

C'est le cas, par exemple, lorsque, à la suite d'une donation en nue-proprété, suivie d'une vente, les nus-proprétaires encaissent la totalité du prix de vente, alors que l'usufruitière ne perçoit rien ni les revenus des biens donnés en nue-proprété (Cass. com., 20 novembre 2007, n° 06-19.294 et n° 06-19.295, F-D).

Pour La taxation d'une renonciation sans intention libérale , selon la doctrine ancienne, exprimée dans le Traité alphabétique de l'enregistrement (Maguéro), l'administration n'a jamais élevé la prétention de percevoir le droit proportionnel tant que la renonciation unilatérale émanant de l'usufruitier investi de son droit n'aurait été acceptée par le nu-proprétaire car jusque-là il ne peut y avoir de mutation passible de l'impôt.

La DGFiP doit donc prouver la mutation, c'est-à-dire l'entrée en possession par le nu-proprétaire du droit délaissé par l'usufruitier.

Cette analyse a été reprise dans une réponse ministérielle datant de 1987 (rép. min., Bernard, JOANQ du 23 février 1987, p. 994).

En effet, en percevant les loyers du bien dont l'usufruit était abandonné, le nu-proprétaire manifeste son acceptation de l'usufruit.

C'est l'avantage qui découle de la loi, à savoir la réunion de l'usufruit à la nue-proprété, qui permet la taxation au motif de l'acceptation implicite.

Autrement dit, des droits de mutation à titre gratuit, en l'occurrence les droits de donation, sont-ils exigibles alors même que, formellement, l'intention libérale du renonçant n'est pas démontrée.

En fait, dans certaines affaires dans lesquelles le juge a considéré que la perception des droits de donation était justifiée, c'est la notion d'avantage conféré sans contrepartie qui est mise en avant, et non le simple avantage lié à la consolidation.

Ainsi, une personne qui abandonne son usufruit transmet à ses bénéficiaires, les nus-proprétaires, "un avantage financier certain, soit qu'ils puissent désormais vendre les biens sur lesquels ils ne disposaient auparavant que de la nue-proprété, soit qu'ils puissent désormais les louer à leur seul profit" (CA Aix-en-Provence, 6 janvier 2004, n° 02-6946). Cette notion d'importance des biens auxquels il est renoncé sans contrepartie permet aussi de caractériser l'intention libérale de celui qui abandonne ses droits (Cass. com., 31 octobre 2006, n° 04-10.796, F-D).

Ce n'est que dans l'hypothèse où l'usufruitier pourrait invoquer de trop lourdes charges, liées à l'usufruit, charges justifiant cet abandon, que la taxation au droit fixe serait validée.

En effet, pour justifier l'exigibilité des droits de donation à la suite d'une renonciation pure et simple, le juge avait relevé que cette renonciation procédait d'une intention libérale, les enfants ayant encaissé les loyers, "sans qu'il soit invoqué de trop lourdes charges" pour justifier cette renonciation (Cass. com., 2 décembre 1997, n° 96-10.729, Monsieur Questembert c/ Directeur Général des Impôts).

Autrement dit, lorsque les charges s'avèreront supérieures aux revenus procurés par le bien, ou lorsque, s'agissant d'un bien non loué, les charges absorberont une partie importante des revenus de l'usufruitier, la requalification en donation de l'abandon pourra être écartée.

Par stepat

Bonjour Saïttout,

Je vous remercie d'avoir pris le temps d'être aussi précis et exhaustif.

Dans le cas particulier le bien n'a plus été habité depuis près de 20 ans, ni loué, et ni entretenu par une usufruitière sous l'emprise d'un de ses fils (pour lequel je n'émettrai pas de diagnostic même si cela est dans mes compétences).Donc ni loué, ni louable dans l'état où il est selon les personnes qui ont pu le visiter, personnes dont je ne fais pas partie.

Une donation à titre gratuit a été proposée mais je l'ai refusé.

C'est pourquoi je m'attends à un abandon unilatéral d'ici la fin de l'année (question de taxe foncière).

Je vais prendre du temps pour analyser votre réponse, étant un profane en la matière.

Cordialement

Par Isadore

Je ne pense pas que l'usufruitier puisse vendre le bien, seul le nu-proprétaire a cette possibilité. Le louer oui bien évidemment.

Il ne peut pas vendre le bien, mais il peut vendre son usufruit.

Je ne pense pas non plus que le nu propriétaire puisse remettre en cause l'acte d'abandon au motif qu'il n'a pas consenti à recevoir une donation.

Si, dans l'hypothèse où l'abandon d'usufruit serait clairement en vue de gratifier le nu-proprétaire. Si le notaire connaît son métier cela n'arrivera pas.

Dans le cas assez improbable où une telle opération aurait eu lieu à l'insu du nu-proprétaire ("donation forcée"), le nu-proprétaire pourrait bien sûr se défendre en demandant l'annulation de l'acte de donation.

Il a déjà été jugé que l'intention libérale de l'usufruitier qui abandonne son usufruit, qui caractérise la donation, peut se déduire de la simple "importance des droits" qui sont abandonnés.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007508026]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007508026[/url]

Par stepat

Oui, l'usufruitier peut vendre son usufruit mais il faut me semble-t-il l'accord du nu-proprétaire, alors que le contraire n'est pas vrai.

Je me trompe ?

Par Isadore

Je me trompe ?

Sur ce point oui, car l'usufruitier peut céder son usufruit sans avoir besoin de permission. Et ce sauf convention contraire, par exemple un acte de donation de l'usufruit peut interdire toute cession sans accord du nu-proprétaire.

Par stepat

D'accord, merci de ces précisions.

J'avais cru avoir lu le contraire, mais effectivement ma mémoire a été défaillante sur ce point.

Cela dit d'après ce que j'en lis, l'usufruit s'éteint au décès du premier usufruitier. Donc il ne doit pas être évident de vendre un usufruit quand on est très âgé.

Mais sur le fond vous avez raison.