

CHRONIQUE JURIDIQUE

IFI ET USUFRUIT : SUBIR OU AGIR

S'adressant aux contribuables mariés ayant uniquement des enfants communs, cet article les informera des outils existant pour, d'une part, éviter une imposition subie du nu-proprétaire, et d'autre part, permettre parfois une économie au titre de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).



Henri Chesnelong
notaire à Toulouse

La loi de finances pour 2018 (30 décembre 2017 - n°2017-1837), a substitué à l'ancien Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF), le nouvel IFI à compter du 1^{er} janvier 2018. Ce dernier, même s'il ressemble à son prédécesseur, à l'exception de son assiette qui ne vise aujourd'hui que les immeubles non affectés à une activité professionnelle, comporte certaines subtilités techniques difficilement appréhendables par le contribuable. La différence notable qui nous intéresse est que, le nu-proprétaire, autrefois exempté d'ISF, se trouve dans certaines situations, imposé au titre de l'IFI. Cette situation n'est cependant pas inéluctable et de simples outils permettent d'éviter au nu-proprétaire d'être imposé sur des immeubles dont il n'a pas l'usage et dont il ne perçoit aucun revenu. Il sera analysé le régime de l'IFI (I), puis les stratégies (II) évitant une situation défavorable et/ou permettant une économie d'impôt.

I- L'imposition des biens démembrés au titre de l'IFI

A- Principe

Le nouvel article 968 du Code Général des Impôts (CGI) édicte le principe suivant lequel les immeubles grevés d'usufruit sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété. Ce principe, identique à l'ISF, impose que seul l'usufruitier soit taxé au titre de l'IFI ; le nu-proprétaire n'en est pas redevable.

B- Exception

L'article 968 du CGI prévoit certaines exceptions aux termes desquelles les biens grevés d'usufruit sont compris dans les patrimoines de l'usufruitier et du nu-proprétaire suivant les proportions fixées par l'article 669.

Parmi ces exceptions, existe désormais l'usufruit légal du conjoint survivant (a. 757 C. civ) qui prévoit qu'en présence uniquement d'enfants communs aux deux époux, le conjoint survivant peut choisir entre le quart en pleine propriété de la succession ou la totalité en usufruit. L'usufruit légal est souvent retenu par le conjoint survivant, sauf bénéfice d'une donation entre époux ou d'un testament. Sous l'empire de l'ISF, le choix entre l'usufruit légal (a. 757 C.

civ) ou libéral (testament ou donation entre époux ou contrat de mariage) n'avait aucune incidence fiscale. Aujourd'hui, l'IFI traite de manière différente le contribuable tenant ses droits de la loi ou d'une libéralité.

Ainsi, en cas d'usufruit libéral, l'IFI est supporté par l'usufruitier seul sur la valeur en pleine propriété. A l'inverse, en cas d'usufruit légal (a. 757 C. civ), l'imposition est répartie entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, qui déclarent chacun une quote-part de la valeur du bien au titre de l'IFI en application du barème fiscal selon l'âge de l'usufruitier.

II- Les stratégies

A- Pour le nu-proprétaire

Le nu-proprétaire n'ayant pas l'usage et ne retirant aucun revenu de l'immeuble, il paraît opportun d'éviter de faire peser sur lui une partie de l'IFI. Cette situation est particulièrement courante en pratique, d'autant qu'en l'absence de choix fait par le conjoint de son vivant, il est réputé avoir opté pour l'usufruit de la succession (a. 758-4 C. civ).

La taxation du nu-proprétaire au titre de l'IFI n'étant que l'exception, il convient d'anticiper cette situation en s'inscrivant dans le schéma de principe de l'article 968 du CGI prévoyant l'im-

PARTICULIERS - PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Vous Vendez ou vous Louez un bien immobilier...

... Faites appel à un diagnostiqueur immobilier certifié, membre du réseau Diagamter installé à Toulouse depuis plus de 15 ans



Dominique Fradin
05 34 44 50 04
dominique.fradin@diagamter.com

www.diagamter.com

DIAGAMTER
Inrapprochable pour votre bien



une belle vie immobilière

VENDRE - ACHETER - LOUER - GÉRER

VOUS AVEZ UN PROJET IMMOBILIER ?

AGENCE NEXITY TOULOUSE CARNOT

10 Boulevard Lazare Carnot

31000 Toulouse

05 62 73 60 60

Email : toulouse-carnot@nexity.fr

nexity.fr