

FICHE DE CONSEILS

IFI ET DONATION ENTRE EPOUX • AU DERNIER SURVIVANT

En cas de malheur, l'époux survivant recueille le plus souvent l'usufruit de la totalité de la succession. L'usufruit qui porte sur l'immobilier peut entrer dans l'assiette de l'IFI.

La plupart du temps, les époux se consentent mutuellement une « donation au dernier vivant » par laquelle ils confèrent à l'autre la totalité de l'usufruit des biens de sa succession après son décès, laissant aux enfants la nue-propriété de ces derniers. Lorsque la valeur du patrimoine immobilier dépasse le seuil de 1 300 000 €, son détenteur est redevable de l'IFI.

L'usufruit comme la nue-propriété constituent des droits immobiliers susceptibles d'entrer dans l'assiette imposable de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière).

Jusqu'à la fin 2017, c'était à l'usufruitier de déclarer le bien pour sa valeur en pleine propriété, comme s'il en était l'unique propriétaire mais avec l'IFI, la situation s'est un peu compliquée ...

Usufruit conventionnel ou légal

En cas de démembrement de propriété (séparation de l'usufruit et de la nue-propriété), le nouvel impôt instaure en effet une répartition de la base imposable, selon l'origine du démembrement du droit de propriété.

L'usufruitier qui serait soumis à l'IFI, comme le nu-propriétaire dans cette situation, doivent ainsi déterminer la nature de leur droit - légal ou conventionnel - pour savoir quelle valeur déclarer.

• Lorsque le **démembrement est issu de la volonté des parties** (testament, donation au dernier vivant, etc.) l'**usufruitier** déclare les biens immobiliers sur leur **valeur en pleine-propriété** des biens.

• A l'inverse si le **démembrement résulte de la loi** et en l'occurrence de l'article 757 du Code civil (qui veut qu'à défaut d'expression de volontés de la part du défunt, l'époux survivant recueille l'usufruit de la totalité des biens ou le quart en pleine-propriété), l'usufruitier est imposé que sur la **valeur** de son **usufruit** déterminé en application du barème de l'article 669 du Code général des impôts (10% lorsque l'usufruitier a plus de 91 ans, 20%, s'il a entre 81 et 90 ans, 30% de 71 à 80 ans, 40% de 61 à 70 ans, etc.). Le ou les **nus propriétaires** devront, eux, déclarer la **valeur de la nue-propriété**.

Préparer sa succession

Au moment de préparer sa succession, il faudra donc prendre en compte les conséquences fiscales du choix pour l'usufruit légal ou conventionnel.

Tout va dépendre du patrimoine immobilier des intéressés, du nombre de nus propriétaires (généralement les enfants) et de leurs actifs immobiliers ... Il est conseillé de prendre rendez-vous chez le notaire pour effectuer des simulations et trouver une solution sur mesure. L'avantage fiscal ne doit pas faire oublier l'intention des parties comme le fait de vouloir protéger son conjoint.

Bon à savoir :

Au décès du « donateur », l'époux survivant demeure libre d'opter pour sa seule part légale, malgré la présence d'une donation ou d'un testament en sa faveur.

Texte de référence :

Article 968 et suivant du Code général des impôts
Article 757 du Code civil

En savoir + : www.notaires.fr

Dernière actualisation : Mars 2018