



## FICHE PRATIQUE

# La vente d'un bien immobilier démembré

Il est fréquent que la propriété d'un bien immobilier soit démembrée : les parents détiennent l'usufruit (le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus) tandis que les enfants en détiennent la nue-propriété.

Lorsque ce bien est vendu, plusieurs questions se posent, notamment celle de la répartition du prix de vente entre usufruitier et nu-propriétaire. Cette décision peut avoir des conséquences importantes, notamment sur le plan fiscal, en particulier pour le calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière.

Il est important de rappeler qu'un bien détenu en démembrement ne peut être vendu qu'avec l'accord de tous les titulaires de droits, c'est-à-dire à la fois de l'usufruitier et du ou des nus-propriétaires. Tous doivent s'entendre tant sur le principe de la vente, que sur le prix de vente, et enfin sur la répartition du prix de vente entre eux.

02

## Les différentes options possibles

L'article 621 du Code civil prévoit plusieurs solutions concernant le sort du prix de vente d'un bien démembré. Les parties peuvent choisir entre trois options principales :

- La **répartition du prix de vente** entre usufruitier et nu-propriétaire selon la valeur de leurs droits respectifs
- Le report du démembrement sur le prix de vente, en constituant un **quasi-usufruit**
- Le **maintien du démembrement**, en réinvestissant le prix dans l'acquisition d'un nouveau bien

Le choix dépendra notamment des objectifs des parties : besoin de liquidités, volonté de maintenir un démembrement ou projet d'investissement dans un autre bien.

# I. La répartition du prix entre usufruitier et nu-propriétaire

Les parties peuvent décider de se partager le prix de vente selon la valeur respective de leurs droits.

Dans ce cas, l'usufruitier reçoit une somme d'argent dont il pourra disposer librement. Toutefois, si cette somme n'est pas consommée ou réinvestie, elle pourra se retrouver dans sa succession et être soumise aux droits de succession au moment de son décès. Cette solution peut donc remettre en cause l'un des avantages du démembrement, qui permet normalement la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété sans taxation au décès de l'usufruitier.

## Comment évaluer la valeur de chaque droit ?

- **Le barème fiscal**

Le Code général des impôts prévoit un barème qui détermine la valeur de l'usufruit en fonction de l'âge de l'usufruitier, avec une diminution de 10 % tous les dix ans. Ce barème est simple à appliquer mais n'est pas obligatoire.

- **L'évaluation économique**

Il est également possible d'évaluer l'usufruit en tenant compte de critères économiques tels que le rendement du bien et l'espérance de vie statistique de l'usufruitier. Cette méthode peut conduire à une valeur différente, parfois plus élevée.

Entre ces deux méthodes, l'administration fiscale admet généralement que les parties retiennent la solution la moins pénalisante fiscalement.

Par exemple, si le bien constitue la résidence principale de l'usufruitier, il peut être intéressant d'augmenter la valeur de l'usufruit afin que la plus-value bénéficie de l'exonération applicable à la résidence principale.

## II. Le report du démembrement sur le prix : le quasi-usufruit

Une autre solution consiste à reporter le démembrement sur le prix de vente, ce qui entraîne la création d'un quasi-usufruit. Dans cette situation :

- l'usufruitier peut utiliser librement l'intégralité du prix de vente,
- mais il devra restituer cette somme au nu-proprétaire à son décès.

Le nu-proprétaire dispose alors d'une créance de restitution à faire valoir dans la succession de l'usufruitier.

Sur le plan fiscal, cette créance est en principe déductible de l'actif successoral taxable. Ce mécanisme permet ainsi de préserver les avantages attachés au démembrement initial, tout en laissant au quasi-usufruitier la libre disposition de l'intégralité du prix de vente. Il peut ainsi bénéficier d'une trésorerie plus importante, lui permettant notamment de faire face à certaines dépenses futures, comme les frais liés à une entrée en établissement médicalisé par exemple.

Pour sécuriser ce mécanisme, il est fortement recommandé d'établir une convention de quasi-usufruit, précisant notamment :

- l'origine du quasi-usufruit
- le montant concerné
- les modalités de restitution

Il est également possible de prévoir une clause d'indexation afin de protéger le nu-proprétaire contre la dépréciation monétaire.

Evolution récente de la législation : La loi de finances pour 2024 a introduit un nouvel article 774 bis dans le Code général des impôts. Celui-ci prévoit que la dette de restitution liée au quasi-usufruit ne sera déductible de la succession que si elle n'a pas été constituée dans un but principalement fiscal. Il est donc important d'indiquer clairement dans la convention les raisons patrimoniales qui motivent la mise en place du quasi-usufruit.

### III. Le maintien du démembrement par emploi du prix

Enfin, les parties peuvent décider de maintenir le démembrement en réinvestissant le prix de vente dans l'acquisition d'un autre bien immobilier. On parle alors de subrogation : le nouveau bien remplace simplement l'ancien dans le démembrement.

Cette solution est souvent retenue lorsque les usufruitiers souhaitent, par exemple, changer de résidence secondaire, tout en conservant la même organisation patrimoniale. Mais il est également tout à fait possible de remployer le prix de vente dans un nouveau bien immobilier, ou tout autre support d'investissement (titres de société – existante ou à constituer par apport de la somme démembrée, contrat de capitalisation, portefeuille de titres...).

L'ensemble des effets du démembrement initial sont préservés : il porte seulement sur un nouveau bien.

05

### IV. Qui paie l'impôt de plus-value ?

La vente d'un bien immobilier peut générer une plus-value imposable. La question se pose alors de savoir qui en est redevable.

Lorsque le prix est partagé entre usufruitier et nu-propiétaire, chacun est imposé à hauteur de la part qui lui revient. Par exemple, si le bien vendu constitue la résidence principale de l'usufruitier, celui-ci pourra bénéficier de l'exonération applicable, tandis que le nu-propiétaire restera imposé sur sa part de plus-value.

En cas de quasi-usufruit ou de remploi, la détermination du redevable de l'impôt est encore incertaine, faute de position claire de la jurisprudence ou de l'administration. Dans l'attente d'une clarification officielle, la solution la plus prudente consiste généralement à répartir la charge fiscale entre usufruitier et nu-propiétaire proportionnellement à leurs droits.

La répartition du prix de vente d'un bien détenu en démembrement peut avoir des conséquences patrimoniales et fiscales importantes.

Plusieurs solutions existent, chacune répondant à des objectifs différents : besoin de liquidités, protection du conjoint, transmission aux enfants ou réinvestissement.

C'est pourquoi il est essentiel d'anticiper ces questions dès que la vente du bien est envisagée, afin de choisir la solution la plus adaptée à votre situation familiale et patrimoniale. Nous nous tenons bien sûr à votre écoute à cet effet.

MÉLANIE—GUILLAUME  
NOTAIRE



9 rue du Couëdic  
44000 Nantes

02 42 05 04 35  
[contact@melanieguillaume.notaires.fr](mailto:contact@melanieguillaume.notaires.fr)

[www.melanieguillaume.notaires.fr](http://www.melanieguillaume.notaires.fr)