La nue-propriété

Description

La nue-propriété désigne le droit de posséder un bien sans en avoir l'usage, les bénéfices ou les revenus pendant une période déterminée. Celui qui détient la nue-propriété d'un bien peut le vendre, le donner ou même le transmettre dans le cadre d'un héritage (via un testament par exemple). La nue propriété peut être une option très intéressante dans le cadre d'une SCI.

Créer ma SCI en ligne

Qu'est-ce que la nue-propriété ?

La propriété, définie juridiquement comme le droit absolu de jouir et disposer des choses, se décompose en trois éléments clés.

Contexte

La propriété se définit juridiquement comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue ». Autrement dit, c'est le droit exclusif qu'a une personne sur un bien : **lui permettant d'en user, d'en jouir et d'en disposer**. La propriété, en droit, est composée de trois éléments principaux qui sont en réalité les différents aspects de ce droit :

- L'usus : c'est-à-dire l'usage, le droit d'utiliser le bien (par exemple le droit d'habiter le bien) ;
- Le fructus : ce terme fait référence au fait de récolter les fruits, c'est-à-dire la possibilité de louer et de percevoir les loyers d'un logement par exemple ;
- L'abusus : cette notion désigne la capacité de vendre le bien ou de le modifier.

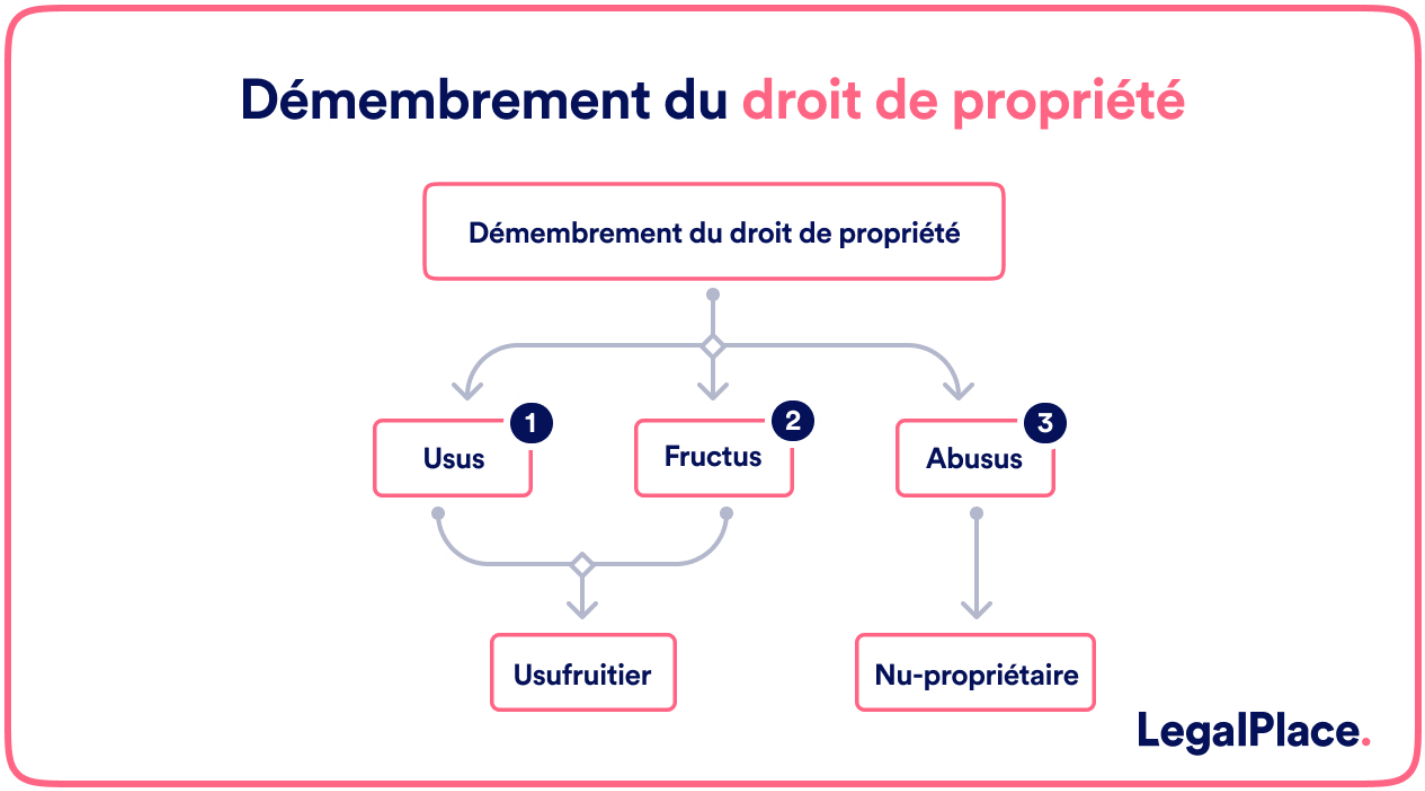
Ces deux éléments peuvent être rassemblés entre les mains d'une même personne, qui est le propriétaire. A l'inverse, la propriété peut être démembrée. Elle est alors scindée entre une nu-propriétaire et un usufruitier :

- L'usufruitier détient l'usus et le fructus du bien ;
- Le nu-propriétaire quant à lui détient l'abusus du bien en question.

Pour résumer, l'usufruitier détient des droits de propriété sur le bien, sans pouvoir en

© 2023 LEGALPLACE SAS

disposer, tandis que le nu-propriétaire peut en disposer, sans pouvoir l'utiliser ou en percevoir des revenus.



Définition

Le nu-propriétaire est la personne qui relativement à un bien déterminé, a la faculté d'en disposer soit en la vendant, soit en la donnant ou en la transmettant par testament.

Ainsi, le nu-propriétaire a la possibilité de transférer l'usufruit à une tierce personne. Cependant, cette cession de l'usufruit est soumise à une durée limitée, généralement **de 10 à 20 ans** dans le cadre de programmes proposés par des professionnels de la nue-propriété.

À noter : Le nu-propriétaire peut également céder l'usufruit jusqu'au décès de l'usufruitier dans le cadre d'une vente viagère. À la fin de cette période déterminée, le nu-propriétaire retrouve la pleine propriété du bien.

Quels sont les avantages d'être nue propriétaire ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les avantages de l'achat en nue-propriété **sont multiples.**

1. Acheter un bien immobilier à un prix très avantageux, lors des tarifs pratiqués sur le marché immobilier. Lorsque que vous acquérez un bien en nue-propriété, vous profiterez une réduction sur le prix d'achat, généralement entre 30 % et 50 %. Cela s'explique par le fait que la nue-propriété n'inclut absolument pars l'usage immédiat du bien.
2. Par ailleurs, durant toute la période de nue-propriété, les travaux d'entretien du bien sont à la charge de son usufruitier, que ce soient les parties privées ou même les parties communes (les gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures, ainsi que la réparation des digues, murs de soutènement et clôtures). C'est une économie non négligeable lorsque l'usufruit s'étale sur plusieurs dizaines d'années.
3. Faire une plus-value à la revente : le bien ayant été acquis à un prix inférieur à sa valeur. En effet, la nue-propriété est un système intéressant pour acheter un bien à un tarif moindre et le revendre au tarif d'origine.
4. L'opportunité de défiscaliser ses revenus fonciers : Si le bien est financé par un prêt et que le nu-propriétaire reçoit également des revenus fonciers d'autres propriétés, il peut déduire les intérêts de son emprunt de ses revenus fonciers pendant une période maximale de 10 ans. C'est une stratégie attrayante pour les investisseurs qui souhaitent réduire leurs impôts même avec un patrimoine important.

Y'a-t-il des inconvénients à la nue-propriété ?

Le principal désavantage de ce système c'est qu'en tant que nue-propriétaire, vous n'avez pas la possibilité de percevoir des loyers durant toute la période de cession de l'usufruit. Ce dernier est donc dans l'impossibilité de jouir du bien durant toute la période de cession de l'usufruit.

Même s'il n'y a qu'un seul gros avantage par rapport aux avantages, il faut tout de même prévoir ce point-là qui peuvent entraîner des conséquences : en effet, en tant que propriétaire, vous ne pourrez pas recevoir de loyers pour rembourser votre crédit immobilier. Il faudra donc impérativement prévoir cette perte.

© 2023 LEGALPLACE SAS

C’est notamment pour cette raison que les banques exigent généralement un apport financier conséquent et de nombreuses garanties, et qu’elles ont tendance àprivilégier les profils d’investisseurs qui sont déjà propriétaires de leur habitationprincipale.

Quelle est la fiscalité applicable au nu-propriétaire ?

L’investissement en nue-propriété est une opération **fiscalement neutre pour l’investisseur,** pendant toute la durée du contrat de démembrement.

En effet, En ce qui concerne les impôts locaux, vous n’avez pas, en tant que nu-propriétaire, à vous acquitter de la taxe foncière et de la taxe d’habitation, toutes deux à la charge de l’usufruitier.

À noter : Depuis le 1er Janvier 2023, la taxe d’habitation n’existe plus pour les résidences principales. Elle est uniquement due pour les résidences secondaires.

D’autre part, en ce qui concerne le calcul de l’IFI (l’impôt sur la fortune immobilière), les biens démembrés sont généralement inclus dans le patrimoine de l’usufruitier pour leur valeur en pleine propriété. Le nu-propriétaire n’a aucune déclaration à effectuer.

Cependant, des exceptions existent, dans lesquelles l’usufruitier et le nu-propriétaire pourraient être assujettis à l’IFI en fonction de la valeur de leurs droits respectifs en usufruit ou en nue-propriété.

Comment mettre fin à la nue-propriété ?

Le Code civil prévoit aussi la fin de l’usufruit. Ainsi, l’usufruit **prend fin dans les situations suivantes** :

- mort de l’usufruitier ;
- expiration du temps pour lequel il a été consenti ;
- consolidation ou réunion des qualités d’usufruitier et de propriétaire sur une même personne ;
- non-usage du droit pendant 30 ans ;
- perte totale du bien ;
- abus de jouissance de la part de l’usufruitier (dégradations ou absence d’entretien) ;
- arrivée au terme de 30 ans pour un usufruit qui n’est pas accordé à un particulier.

À noter : En cas de destruction d’une partie du bien, l’usufruitier conserve son droit

© 2023 LEGALPLACE SAS

sur la partie restante.

À l’extinction de l’usufruit, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété du bien concerné. La situation revient donc à son état initial.

FAQ

Quelles différences entre usufruit, nue-propriété et pleine propriété ?

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien, d'en percevoir les revenus, tout en conservant le bien lui-même. La nue-propriété est le droit de posséder un bien sans en avoir l'usage ni en percevoir les revenus. La pleine propriété combine usufruit et nue-propriété, offrant tous les droits sur un bien. En résumé, l'usufruitier a l'usage, le nu-propriétaire a la possession, et le plein propriétaire détient les deux.

Quelle est la signification de la nue-propriété dans le contexte d'une succession ?

La donation en nue-propriété avec réserve d'usufruit se réfère à la transmission du droit de nue-propriété d'un bien immobilier d'un parent donateur à son enfant de son vivant, sans contrepartie financière. Le parent donateur conserve toutefois l'usufruit du bien immobilier jusqu'à son décès.

Y a-t-il une indivision entre le nu-propriétaire et l'usufruitier ?

Non, le démembrement de propriété et l'indivision sont deux situations distinctes. L'indivision implique le partage de la pleine propriété d'un bien entre plusieurs personnes, tandis que dans le cas de la nue-propriété, ni le nu-propriétaire ni l'usufruitier ne détiennent la pleine propriété. Chacun possède des droits distincts sur le bien.

© 2023 LEGALPLACE SAS