

# Traitement fiscal des usufruits

## Quelques exemples pratiques

Université de Neuchâtel, Faculté de droit  
Vendredi 8 décembre 2023

Nelly Iglesias  
Avocate | Experte fiscale diplômée



- I. Introduction
- II. Aspects civils
- III. Aspects fiscaux
- IV. Cas pratiques

# I. Introduction

# I. Introduction

---

- Usufruit (article 755 alinéa 1 CC)
  - L'usufruit est une servitude qui confère à une personne déterminée un droit de jouissance complet sur la chose, plus précisément un droit d'usage (*usus*) et un droit de jouissance (*fructus*)
  - Droit de jouissance complet sauf disposition contraire
  - Relations entre l'usufruitier et le propriétaire grevé (« nu-propriétaire »)
  - Limitation aux usufruits constitués à charge d'un immeuble, au sens de l'article 655 alinéa 2 CC
  - Immeubles : biens-fonds, droits distincts et permanents immatriculés au Registre foncier, mines et parts de copropriété d'un immeuble

# I. Introduction

---

- Usufruit vs. droit d'habitation (article 776 CC)
  - Le droit d'habitation est le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie
  - Seulement en faveur d'une personne physique
  - Incessible
  - Cession de l'usage du droit d'habitation en principe prohibée, sauf consentement du propriétaire
  - Règles de l'usufruit applicables à titre supplétif
  
- Usufruit vs. droit de superficie (article 779 CO)
  - Le droit de superficie est une servitude constituée en faveur d'un tiers lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous
  - Cessible, sauf convention contraire
  - Immeuble si droit distinct et permanent

## II. Aspects civils

## II. Aspects civils

---

- Constitution de l'usufruit immobilier par acte juridique
  - Inscription constitutive au Registre foncier (article 746 alinéa 1 CC)
  - Règles concernant la propriété (articles 746 alinéa 2 CC cum 655 ss CC)
    - Entre vifs
      - ❖ Contrat constitutif d'usufruit
      - ❖ Forme authentique
      - ❖ Déclarations de toutes les personnes dont la manifestation de volonté est nécessaire à la perfection de l'acte
      - ❖ Contenu licite
      - ❖ Intérêt raisonnable
    - Pour cause de mort
      - ❖ Disposition pour cause de mort portant legs d'usufruit
      - ❖ Forme de la disposition pour cause de mort

## II. Aspects civils

---

- Constitution de l'usufruit immobilier de par la loi
  - Inscription déclarative au Registre foncier
  - Conditions légales respectées: acquisition par un tiers de bonne foi (articles 973 et 933 ss CC), occupation (articles 658 et 718 CC), prescription acquisitive (article 661 et 728 CC), jugement (article 656 alinéa 2 CC)
- Droit légal du conjoint survivant à la constitution d'un usufruit
  - Inscription constitutive au Registre foncier
  - Constitution de l'usufruit imposée aux autres héritiers

## II. Aspects civils

---

- Droit de transférer l'exercice de l'usufruit
  - Article 758 alinéa 1 CC : « L'usufruitier dont le droit n'est pas éminemment personnel peut en transférer l'exercice à un tiers »
  - Incessibilité de l'usufruit, mais droit de donner l'immeuble grevé à bail ou d'accorder à un tiers un droit d'usage gratuit sur l'immeuble
  - Le droit de transférer l'exercice de l'usufruit est présumé par la loi mais peut être exclu en cas d'accord des parties
  - Conséquences de l'extinction de l'usufruit

## II. Aspects civils

---

- Extinction de l'usufruit immobilier
  - Causes d'extinction
    - ❖ Perte totale de la chose
    - ❖ Échéance du terme
    - ❖ Renonciation
    - ❖ Mort de l'usufruitier (personne physique)
    - ❖ Dissolution de l'usufruitier (personne morale)
    - ❖ Convention extinctive
    - ❖ Réalisation d'une condition résolutoire
    - ❖ Expropriation
    - ❖ Exécution forcée
    - ❖ Jugement
    - ❖ Extinction de l'usufruit légal avec la cause qui lui a donné naissance
  - Radiation de l'inscription au Registre foncier

## III. Aspects fiscaux

### III. Aspects fiscaux

---

- Au moment de la constitution de l'usufruit à titre onéreux (1/2)
  - Pour l'usufruitier
    - ❖ Droits de mutation, seulement si la loi cantonale le prévoit expressément
      - Vaud : Article 2 alinéa 3 lettre a LMSD
      - Fribourg : Article 3 alinéa 1 lettre b LDMG
      - Valais : Article 6 alinéa 2 lettre b LDM
      - Genève : Article 33 alinéa 1 LDE (pratique administrative)

Base imposable différente selon prestation unique ou prestations périodiques

Taux

Vaud : 3.3% – Genève et Fribourg : 3% – Valais : 2.25%

### III. Aspects fiscaux

---

- Au moment de la constitution de l'usufruit à titre onéreux (2/2)
  - Pour le propriétaire qui octroie l'usufruit

- ❖ Impôt sur les gains immobiliers

Article 12 alinéa 2 lettre c LHID: Sont assimilées à une aliénation d'immeubles imposable la constitution de servitudes de droit privé sur un immeuble ou les restrictions de droit public à la propriété foncière, lorsque celles-ci limitent l'exploitation ou diminuent la valeur vénale de l'immeuble de manière durable et essentielle et qu'elles donnent lieu à une indemnité.

Application de l'article 12 alinéa 2 lettre c LHID ?

Particularité vaudoise (Article 64 alinéa 2 lettre e LI)

- ❖ Impôt sur le revenu

Distinction selon prestations périodiques ou indemnité unique

### III. Aspects fiscaux

---

- Au moment de la constitution de l'usufruit à titre gratuit

- Pour l'usufruitier

- ❖ Impôt sur les donations

- ❖ Impôt sur les successions

Selon les cantons, déductions possibles en lien avec l'usufruit

- Pour le propriétaire qui octroie l'usufruit

- ❖ Impôt sur les gains immobiliers

En principe, différé au moment du transfert à titre gratuit  
(Article 12 alinéa 3 lettre a LHID)

### III. Aspects fiscaux

- Pendant la durée de l'usufruit (1/2)
  - Impôt sur le revenu

Type de revenu	Usufruitier	Nu-propriétaire
Valeur locative	imposable	neutre
Loyer versé par usufruitier au nu-propriétaire	déductible*	imposable
Loyer versé par tiers (« sous-locataire ») à usufruitier	imposable	neutre
Prestations périodiques versées au nu-propriétaire (hors loyer)	neutre	imposable
Indemnité unique versée au nu-propriétaire	neutre ?	neutre ?

\* Déductible pour usufruitier sur la partie du bien immobilier qu'il met lui-même en sous-location.

### III. Aspects fiscaux

---

- Pendant la durée de l'usufruit (2/2)
  - Impôt sur le revenu

Type de frais	Usufruitier	Nu-propiétaire
Frais ordinaires d'entretien du bien immobilier	déductibles	neutres
Frais extraordinaires immobiliers (≠ plus-value)	neutres	déductibles
Intérêts passifs	déductibles	neutres

- Impôt sur la fortune
  - Valeur fiscale du bien immobilier : imposable pour usufruitier, neutre pour nu-propiétaire (article 13 alinéa 2 LHID)
  - Dette hypothécaire : déductible pour débiteur du prêt

### III. Aspects fiscaux

---

- Renonciation à l'exercice d'un usufruit à titre onéreux (1/2)
  - Pour l'usufruitier
    - ❖ Impôt sur le revenu
      - Revenu imposable selon l'article 23 lettre d LIFD ou gain en capital exonéré selon l'article 16 alinéa 3 LIFD ?

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, application de l'article 16 alinéa 3 LIFD si le montant de l'indemnité est supérieur à la valeur de l'usufruit (ATF 143 II 402)
    - ❖ Impôt sur les gains immobiliers
      - Gain soumis à l'impôt sur les gains immobiliers selon l'article 12 alinéa 2 lettre c LHID ?

Question laissée ouverte par le Tribunal fédéral

### III. Aspects fiscaux

---

- Renonciation à l'exercice d'un usufruit à titre onéreux (2/2)
  - Pour le propriétaire qui bénéficie de l'abandon d'usufruit
    - ❖ Droits de mutation, seulement si la loi cantonale le prévoit expressément
      - Vaud : Article 2 alinéa 3 lettre a LMSD
      - Genève : Article 33 alinéa 1 LDE (pratique administrative)

### III. Aspects fiscaux

---

- Renonciation à l'exercice d'un usufruit à titre gratuit
  - Pour l'usufruitier
    - ❖ Impôt sur les gains immobiliers

En principe, différé au moment du transfert à titre gratuit  
(Article 12 alinéa 3 lettre a LHID)
  - Pour le propriétaire qui bénéficie de l'abandon d'usufruit
    - ❖ Impôt sur les donations
    - ❖ Impôt sur les successions

Cantons ne connaissant pas d'impôt sur les successions au moment de l'extinction de l'usufruit suite au décès de l'usufruitier : Vaud et Genève

### III. Aspects fiscaux

---

- Cession à titre onéreux d'un bien immobilier grevé d'usufruit
  - Pour le cédant
    - ❖ Impôt sur les gains immobiliers

Principes applicables aux ventes immobilières

Détermination du gain immobilier imposable : différence entre prix de vente et dépenses d'investissement

    - Prix de vente tient compte d'une moins-value résultant de l'usufruit
    - Application d'une déduction additionnelle à titre d'impense ?
  - Pour le cessionnaire
    - ❖ Droits de mutation

Possibilité de déduire la valeur de l'usufruit de la base imposable

### III. Aspects fiscaux

---

- Cession à titre gratuit d'un bien immobilier grevé d'usufruit

- Pour le cédant

- ❖ Impôt sur les gains immobiliers

Différé au moment de la cession à titre gratuit  
(Article 12 alinéa 3 lettre a LHID)

- Pour le cessionnaire

- ❖ Impôt sur les donations

- ❖ Impôt sur les successions

Possibilité de déduire la valeur de l'usufruit de la base imposable

### III. Aspects fiscaux

---

- Cession à titre onéreux d'un bien immobilier avec réserve d'usufruit

- Pour le cédant

- ❖ Impôt sur les gains immobiliers

Détermination du gain immobilier imposable :

- Méthode brute
- Méthode nette

- Pour le cessionnaire

- ❖ Droits de mutation

Possibilité de déduire la valeur de l'usufruit de la base imposable

### III. Aspects fiscaux

---

- Donation d'un bien immobilier avec réserve d'usufruit

- Pour le donataire

- ❖ Impôt sur les donations

- Déduction de la réserve d'usufruit : Neuchâtel et Valais

- Pas de déduction de la réserve d'usufruit : Genève et Vaud

- Pour le donateur

- ❖ Impôt sur les gains immobiliers

- Différé au moment de la donation  
(Article 12 alinéa 3 lettre a LHID)

## IV. Cas pratiques

## IV. Cas pratiques

---

### Cas 1 – Etat de fait

- Monsieur A.X. achète une maison en 2010 pour le prix de CHF 3'000'000
- En 2015, Monsieur A.X. cède à titre gratuit la nue-propriété de cette maison à sa fille, Madame B.X., et s'en réserve l'usufruit
- Quelques années plus tard, en 2023, Madame B.X. souhaite que son père, Monsieur A.X. renonce à son usufruit pour qu'elle puisse vendre la maison à un meilleur prix
- Les parties conviennent que Madame B.X. paie une indemnité unique de CHF 500'000 à son père afin que ce dernier renonce à son usufruit
- Un mois plus tard, Madame B.X. vend la maison à un tiers pour le prix de CHF 4'800'000

## IV. Cas pratiques

---

### Questions

- Comment est taxée l'indemnité unique perçue par Monsieur A.X. ?
- Comment est taxé le produit de l'aliénation du bien immobilier perçu par Madame B.X. ?

### Propositions de solutions

- Indemnité unique de CHF 500'000  
Application de l'article 16 alinéa 3 LIFD selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 143 II 402)  
Application de l'article 12 alinéa 2 lettre c LHID ?
- Aliénation de la maison pour le prix de CHF 4'800'000  
Gain immobilier imposable :  $4'800'000 - 3'000'000 = 1'800'000$   
Durée de détention pour le taux : 13 ans

## IV. Cas pratiques

---

### Cas 2 – Etat de fait

- En 2013, Y acquiert un bien immobilier de Z, qui en a conservé l'usufruit. Le prix d'achat est de CHF 5'200'000, lequel tient compte d'une moins-value liée à l'usufruit.
- Au moment de la vente, la valeur vénale de ce bien immobilier est de CHF 6'000'000 sans tenir compte de l'usufruit.
- En 2023, Y cède à un tiers le bien immobilier grevé de l'usufruit. Le prix de vente est de CHF 8'400'000.

## IV. Cas pratiques

---

### Question

- Comment est taxé le produit de l'aliénation du bien immobilier perçu par Y ?

### Propositions de solutions

- Application de l'article 12 alinéa 1 LHID

Détermination du gain immobilier imposable :

$$8'400'000 - 5'200'000 = 3'200'000$$

Durée de détention pour le taux : 10 ans

## IV. Cas pratiques

---

### Variante

- L'usufruitier, Z, décède puis Y, propriétaire, vend le bien immobilier qui n'est plus grevé d'usufruit. Le prix de vente est de CHF 10'000'000

### Question

- Comment est taxé le produit de l'aliénation perçu par Y ?

### Propositions de solutions

- Application de l'article 12 alinéa 1 LHID

Détermination du gain immobilier imposable :

$$10'000'000 - 6'000'000 = 4'000'000$$

Durée de détention pour le taux : 10 ans

MERCI DE VOTRE ATTENTION



SCAN ME



**Nelly Iglesias**

Avocate | Experte fiscale diplômée

[nelly.iglesias@ifntaxlaw.com](mailto:nelly.iglesias@ifntaxlaw.com)

Rue du Conseil-Général 8

CH-1205 Genève

Téléphone + 41 (0)22 552 99 88

[www.ifntaxlaw.com](http://www.ifntaxlaw.com)