



Avec la collaboration des Instituts du C.S.N

# LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

Souvent méconnue, la donation temporaire d'usufruit est une solution intéressante pour le donateur comme pour le donataire.

## Textes

- [Article 617 et suivants du Code civil](#)
- [Article 865 et suivants du Code général des Impôts](#)

## SOMMAIRE

1. PRINCIPE
2. AVANTAGES POUR LE DONATEUR
3. AVANTAGES POUR LE DONATAIRE
4. EXEMPLES DE DONATIONS TEMPORAIRES D'USUFRUIT

## 1. PRINCIPE

Le donateur cède par acte notarié pour une durée déterminée l'usufruit d'un bien dont il est propriétaire.

## 2. AVANTAGES POUR LE DONATEUR

Il est libéré de toutes les charges attachées à son bien et liées à la jouissance du bien. Il ne paie plus que les grosses réparations qui peuvent néanmoins être mises conventionnellement à la charge du donataire.

Le bien dont il a cédé l'usufruit est exclu de son patrimoine :

- Le bien n'est temporairement plus pris en compte dans le calcul de l'impôt de solidarité sur la fortune,
- Dans le cas d'un bien loué, le donateur ne supporte plus l'impôt sur le revenu.

## 3. AVANTAGES POUR LE DONATAIRE

- Il peut jouir librement du bien.
- Il peut percevoir les fruits, par exemple les loyers si le bien qui a fait l'objet de la donation est loué à un tiers.
- Les donataires sont généralement imposés au titre de l'Impôt sur le Revenu à des tranches d'imposition moins élevées que celles du donateur et sont rarement assujettis à l'impôt sur la fortune.

**Précaution à prendre :** Ne pas oublier de détacher les enfants du foyer fiscal.

**Evaluation de l'usufruit donné :** Fiscalement, l'usufruit donné est évalué à 23% de la valeur de la pleine propriété par période de 10 ans, sans fractionnement possible et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

## 4. EXEMPLES DE DONATIONS TEMPORAIRES D'USUFRUIT

**Ex. :** Donation de l'usufruit d'un bien loué à son enfant étudiant limitée à la durée de ses études : l'enfant perçoit les loyers, ce qui évite aux parents de lui verser une pension. Par ailleurs, le bien disparaît du patrimoine des propriétaires durant cette période.

**Ex. :** Donation temporaire de l'usufruit d'un portefeuille de titres à une association. Durant cinq ans par exemple, l'association bénéficiaire percevra tous les fruits de ces comptes titres, qui en contrepartie disparaîtront du patrimoine assujetti à l'ISF.

**Ex. :** A la fin de l'usufruit, le donateur redevient propriétaire des biens sans fiscalité.