

Dernière mise à jour le 21 décembre 2023

# Transformation d'un usufruit du conjoint survivant en rente ou en capital

D'un usufruit à la rente Quand l'épouse ou l'époux du défunt, hérite de l'usufruit d'un bien. Un époux survivant qui a hérité de l'usufruit a le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir des revenus locatifs (s'il est loué) sans pouvoir en disposer, notamment le vendre.

## Sommaire

- D'un usufruit à la rente
- Le Code civil
- Qui peut demander
- A noter :
- La rente
- Le capital
- La fiscalité supportée par l'usufruitier :

## D'un usufruit à la rente

Quand l'épouse ou l'époux du défunt, hérite de l'usufruit d'un bien.

Un époux survivant qui a hérité de l'usufruit a le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir des revenus locatifs (s'il est loué) sans pouvoir en disposer, notamment le vendre.

Transformer l'usufruit reçu en rente viagère ou en capital, est possible, sous conditions. Une rente viagère correspond à une somme versée de façon périodique la vie durant, soit jusqu'au décès du bénéficiaire.

## Le Code civil

### Article 759

« Tout usufruit appartenant au conjoint sur les biens du prédécédé, qu'il résulte de la loi, d'un testament ou d'une donation de biens à venir, donne ouverture à une faculté de conversion en rente viagère, à la demande de l'un des héritiers nus-propriétaires ou du conjoint successible lui-même. »

### Article 760

« A défaut d'accord entre les parties, la demande de conversion est soumise au juge. Elle peut être introduite jusqu'au partage définitif.

S'il fait droit à la demande de conversion, le juge

détermine le montant de la rente, les sûretés que devront fournir les cohéritiers débiteurs, ainsi que le type d'indexation propre à maintenir l'équivalence initiale de la rente à l'usufruit.

Toutefois, le juge ne peut ordonner contre la volonté du conjoint la conversion de l'usufruit portant sur le logement qu'il occupe à titre de résidence principale, ainsi que sur le mobilier le garnissant. »

## Qui peut demander

Le conjoint survivant peut demander, à ce que son droit en usufruit puisse être transformé en rente viagère.

La conversion en rente met fin au démembrement de propriété.

Le ou les héritiers nus-propriétaires deviendront alors propriétaires de la pleine propriété.

La conversion peut s'exercer, soit sur un seul bien défini, ou sur une partie de la succession, ou encore sur la totalité de la succession.

La demande peut être faite :

- Par l'usufruitier concerné
- Par un des enfants nus-propriétaires, sauf lorsque ce droit porte sur la résidence principale ou les meubles meublant. Pour autant, le conjoint peut lui, la demander.

### En accord avec les héritiers

En accord avec les héritiers nus-propriétaires, qui eux ont le droit d'un propriétaire de disposer d'un bien, sans pouvoir l'utiliser, ni en avoir la jouissance. La décision est prise avec eux sur la transformation de l'usufruit en rente viagère ou en capital.

### A noter :

- Le juge ne peut pas vous imposer la transformation en rente viagère de l'usufruit sur le logement principal et son mobilier.

## La rente

La constitution d'une rente viagère doit garantir à l'usufruitier le "maintien de l'équivalence".

Pour tenir compte des effets de l'érosion monétaire, la rente pourra être indexée sur un ou plusieurs indices, pour satisfaire au « **maintien** » de l'équivalence initiale.

## Le capital

Le Code civil régit la conversion en capital. Celle-ci suppose l'accord de tous, sans pouvoir être imposée d'aucune manière à l'usufruitier par le nu-propriétaire ni par l'usufruitier au nu-propriétaire.

### Article 761

« Par accord entre les héritiers et le conjoint, il peut être procédé à la conversion de l'usufruit du conjoint en un capital. »

### Conséquences patrimoniales

- Pour l'époux survivant :

C'est pouvoir financer ses dépenses

C'est se dégager des contraintes de gestion quand il s'agit d'un bien locatif

Ce sont des charges d'entretien en moins

### En désaccord avec les héritiers

La transformation n'est pas souhaitée par les héritiers, il est possible de demander la transformation de l'usufruit en rente viagère au juge du tribunal judiciaire du domicile du défunt. La transformation en capital n'est pas possible. Si le juge accepte, il déterminera le montant de la rente.

C'est éviter l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), c'est l'usufruitier qui y est assujéti pour la valeur de la pleine propriété.

- Pour les enfants :

Ils deviennent pleinement propriétaires du bien, avec pour contrepartie le versement d'une rente annuelle

Deux possibilités

Conserver le bien, et le gérer, et s'il est loué, ils partageront les revenus fonciers, et paieront les charges.

Vendre le bien, et en partager le prix de cession.

Dans tous les cas, Ils devront assumer, dans le temps le paiement la rente.

## La fiscalité supportée par l'usufruitier :

La rente viagère constituée à titre onéreux constitue un revenu imposable à l'impôt sur le revenu (art. 79 et 158-6 du CGI).

Seule une partie de la valeur de la rente est imposable.

Cette fraction dépend de l'âge du créancier (la personne qui perçoit la rente) au jour de l'entrée en jouissance de la rente :

- 70 %, si elle est âgée de moins de 50 ans
- 50 %, si elle est âgée de 50 à 59 ans inclus
- 40 %, si elle est âgée de 60 à 69 ans inclus
- 30 %, si elle est âgée de plus de 69 ans.

La rente est assujéti aux prélèvements sociaux.