

L'avis de l'expert

L'achat avec un usufruit

M^e Laurent BessoNotaire
à Lausanne,
membre
de l'ANV

Il arrive que des parents bien intentionnés projettent d'acquérir un bien immobilier tout en organisant la transmission de ce patrimoine à leurs enfants par des moyens parfaitement légaux de planification successorale et d'optimisation fiscale. L'instrument juridique le plus communément utilisé consiste à séparer le droit de propriété détenu sur le bien immobilier entre, d'une part, l'usufruit et, d'autre part, la nue-propriété.

L'usufruit est un droit qui permet à son titulaire de bénéficier de la jouissance du bien. L'usufruitier peut l'habiter ou retirer des revenus en le louant sans en être le propriétaire. Ce dernier, appelé nu-propriétaire, est privé du droit de jouissance pour la durée de l'usufruit.

L'usufruitier profite des revenus du bien. En contrepartie, il assume la majorité des coûts, soit notamment les frais d'entretien, l'intérêt de la dette hypothécaire, les impôts et autres redevances. Toutefois, les dépenses de plus-value et les dépenses extraordinaires sont à la charge du nu-propriétaire.

L'extinction de l'usufruit peut intervenir par l'écoulement du temps, le décès de l'usufruitier (en cas d'un usufruit sur deux têtes, au décès du dernier des bénéficiaires) ou simplement



L'achat d'un bien par les enfants avec l'usufruit donné aux parents est possible. GETTY IMAGES

la renonciation du bénéficiaire à son droit. À ce moment, le nu-propriétaire retrouve automatiquement la pleine propriété du bien. Généralement, il reprendra au décès de l'usufruitier la pleine jouissance du bien immobilier, sans avoir à payer de droit de succession sur l'objet.

La valeur de l'usufruit se calcule en fonction de la valeur du bien en question, de l'âge de l'usufruitier ou de la durée de l'usufruit, si celle-ci est connue. Pour reprendre notre exemple, les parents vont ainsi acquérir directement du vendeur l'usufruit sur le bien immobilier convoité. Simultanément, leurs enfants vont en acquérir la nue-propriété.

Le Code civil suisse traite de l'usufruit à ses articles 745 et suivants en ré-

glant les droits et obligations de chacune des parties. Toutefois, la portée de ces articles est générale et constitue une base qui peut être adaptée selon les besoins des parties.

L'usufruit est utilisé pour protéger un conjoint en lui évitant de devoir quitter son logement en cas de décès du propriétaire et, notamment, lorsqu'ils vivent en couple sans être mariés.

Cet instrument peut se révéler utile lorsque le taux d'imposition des successions est élevé. Le Canton de Vaud impose par exemple les descendants au taux de 3,5% (taux maximum), montant qui peut, le cas échéant, être doublé selon la commune de situation du bien immobilier. Ce taux peut s'élever à 25%, respectivement 50% avec l'im-

pôt communal, pour des personnes non parentes.

On peut parfaitement comprendre que des parents ayant investi leur pécule dans un bien immobilier souhaitent préserver le fruit de leur travail, si possible en le plaçant dans une valeur sûre, et s'assurer que ce patrimoine pourra être transmis à leurs descendants.

Lorsque la fiscalité reste raisonnable, il faut toutefois se poser la question de l'opportunité d'un tel instrument. En cas de besoin, les parents, en leur qualité d'usufruitiers, ne pourront plus vendre le bien immobilier sans l'accord des nus-propriétaires, soit, en règle générale, leurs enfants. Même avec leur accord, ils pourront plus difficilement récupérer l'intégralité de leur investissement, la valeur de l'usufruit baissant avec l'écoulement du temps. Dans une telle hypothèse, la fiscalité peut également mettre à mal l'économie d'impôts envisagée.

Informez-vous avant de vous lancer dans ce genre d'opération et ne donnez que ce dont vous pouvez vous passer.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/permanence

Chronique

Par Emmanuelle Gaide,
directrice de Moser Vernet & C^{ie}, membre du comité de wipswiss



L'immobilier commercial reste attractif

Au cours de ces deux dernières années, toutes les attentions se sont portées sur la transformation du segment résidentiel. En effet, l'essor du travail à domicile a poussé la population à rechercher des logements avec une pièce supplémentaire pour y travailler. Globalement, les prix des logements ont augmenté de 5% en 2020 et de 7% en 2021. Le nombre de logements vacants a généralement baissé de 9,5% en 2021.

De son côté, l'immobilier commercial a réagi différemment. Les restaurants et les magasins ont enregistré

une baisse de fréquentation. Les bureaux sont restés vides. Environ 16% du volume des loyers commerciaux ont été touchés par les restrictions de la Confédération et des Cantons. Certains acteurs du marché se sont interrogés sur l'avenir de l'immobilier commercial, et pas seulement sur les surfaces commerciales situées en périphérie, notoirement plus difficiles à louer, mais aussi sur les bureaux situés dans les centres urbains.

Malgré tout, l'économie s'est réveillée nettement plus stable. Une partie

des entreprises ont gagné en productivité grâce au travail hybride. Le commerce de détail a augmenté de 6% par rapport au 4^e trimestre 2019, la chimie et la pharmacie de 14%. Une enquête menée auprès des locataires de surfaces commerciales à l'automne 2021 conclut qu'à long terme, 70% des heures de travail continueront à être effectuées au bureau.

Les confinements ont certes augmenté la part des achats en ligne, mais ceux-ci ne représentent qu'un peu plus de 12% du marché en 2021. Des

constructions comme The Circle, à côté de l'aéroport de Zurich, démontrent que des emplacements stratégiques, avec une offre bien pensée et une belle architecture, restent attractifs. La demande de bureaux de qualité devrait se maintenir. D'autres segments encore devraient rester compétitifs, car en plein développement (santé, centres de données, logistique, entrepôts, etc.). L'immobilier commercial a ainsi un bel avenir.

www.wipswiss.ch