



*1 rue Desjardins
BP 95236
49052 ANGERS Cedex 02*

L'Office du Mail – Notaire à Angers

Anciennement l'office de la rue des Arènes



**Expert en conseil
patrimonial**

L'USUFRUIT

LA LOI CHANGE, CONTACTEZ-NOUS



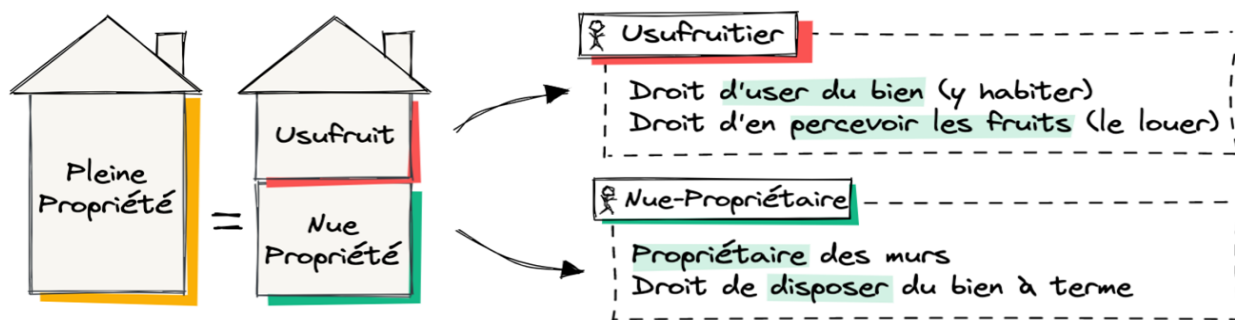
**Négociation immobilière
06 75 33 02 21**

SELARL Nicolas MELON, Notaire à Angers

Téléphone : 02 41 24 17 30

etude.nicolasmelon@notaires.fr

L'usufruit



L'usufruit se définit comme le droit, pour **l'usufruitier**, de **jouir des choses** dont un autre, **le nu-propiétaire**, on **omistusoikeus**, edellyttäen, että sen sisältö säilyy. Jos kyseessä on esimerkiksi kiinteistö, käyttöoikeus antaa edunsaajalle mahdollisuuden käyttää kiinteistöä henkilökohtaisesti tai vuokrata sitä ja periä siitä vuokraa.

Omaisuus ei kuitenkaan kuulu edunsaajalle, ja kun käyttöoikeus päättyy, paljas omistaja saa takaisin täyden omistusoikeuden omaisuuteen.

La **convention d'usufruit** est un **outil** juridique qui permet de **dissocier** l'« avoir » et le « pouvoir » et qui présente de nombreux avantages fiscaux.

Comment naît l'usufruit ?

Pour transmettre son patrimoine, le démembrement de propriété n'a pas d'équivalent. Outil d'optimisation fiscale, il est suffisamment souple pour permettre de donner dans les meilleures conditions.

CONSULTEZ-NOUS

L'usufruit est établi notamment :

- **lain mukaan:** Esimerkiksi perintöasioissa laki myöntää tietyissä tapauksissa eloonjääneelle puolisolle käyttöoikeuden, josta tämä nauttii loppuelämänsä ajan.ou par accord des volontés :
- L'usufruit peut être établi par donation ou testament.
- L'usufruit et la nue-propiété peuvent voidaan luovuttaa erikseen vastiketta vastaan (esimerkiksi omistaja myy kiinteistönsä pelkän omistusoikeuden ja säilyttää käyttöoikeuden).
- Kummassakin tapauksessa osapuolet voivat määrittää käyttöoikeuden keston: tätä kutsutaan väliaikaiseksi käyttöoikeudeksi. Jos kuolema kuitenkin tapahtuu ennen sovittua päivämäärää, käyttöoikeus lakkaa välittömästi.
- Käyttöoikeus voidaan perustaa yhden tai useamman henkilön hyväksi välittömästi tai tulevaisuudessa. Se voi olla yhteisomistuksessa, eli useilla henkilöillä voi olla samaan aikaan omistusoikeus samaan kiinteistöön. Tällöin voidaan määrätä, että se on peruutettavissa eloonjääneen hyväksi.
- Käyttöoikeus voi olla myös peräkkäinen (useat henkilöt hyötyvät tästä käyttöoikeudesta peräkkäin).

Sur quoi porte l'usufruit ?

Käyttöoikeus voidaan perustaa kaikenlaiseen omaisuuteen:

- ☐ Kiinteistöt (pääasunnot ja toissijaiset asunnot, vuokrakiinteistöt).
- ☐ irtain omaisuus (esim. raha, velat, arvopaperit, yhtiön osakkeet).

Käyttöoikeus voi käsittää esineitä, jotka kuluvat käytön kautta (esim. raha). Tätä kutsutaan kvasikäyttöomaisuudeksi.

Kvasikäyttövaltuus antaa käyttöoikeuden haltijalle lisävaltuudet käyttää rahat eikä vain saada korkoa. Käyttöoikeuden haltijan (tai hänen perillistensä) on palautettava määrältään tai laadultaan samankaltaista omaisuutta, kun käyttöoikeus päättyy.

Quels sont les devoirs de l'usufruitier ?

- L'usufruitier devra hänen on pitänyt inventoida omaisuus, johon hänen oikeutensa liittyvät, ennen haltuunottoa. Tästä velvollisuudesta voidaan kuitenkin luopua joko käyttöoikeuden perustamisasiakirjassa tai perillisten sopimuksella.
- Käyttöoikeuden haltijaa ei rangaista siitä, että hän ei ole laatinut omaisuusluetteloa. Pelkkä omistaja voi teettää luettelon omalla kustannuksellaan tai todistaa millä tahansa tavalla kiinteistön koostumuksen ja kunnan, kun käyttöoikeuden haltija on ottanut sen haltuunsa.
- ☐ Ellei tästä ole vapautettu, käyttöoikeuden haltijan on asetettava vakuus. Tämän tarkoituksena on taata paljaan omistajan oikeudet, jos käyttöoikeuden haltija ei täytä velvollisuuksiaan.
- ☐ Käyttöoikeuden haltijan on pidettävä omaisuus samassa kunnossa kuin se oli aiemmin, ellei hänellä ole kvasin käyttöoikeutta. Nimenomaisen käyttöoikeuden haltijan on toteutettava kaikki hyödylliset ja tarpeelliset toimenpiteet tämän saavuttamiseksi.
- Jos käyttöoikeus liittyy esimerkiksi rakennukseen, käyttöoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan kunnossapitokorjauksia (esim. keskuslämmityskattilan vaihto, siivous jne.).
- ☐ Käyttöoikeuden haltijan on maksettava kaikki kiinteistön käyttöön liittyvät maksut (kunnallisvero, kiinteistövero, yhteisomistuskorjaukset jne.).

Quels sont les droits du nu-propiétaire ?

La nue-propriété est définie par défaut : les droits du nu-propiétaire sont ceux que ne possède pas l'usufruitier. Le nu-propiétaire conserve un droit de disposer du bien en respectant les droits de l'usufruitier. Par conséquent, il a seulement le droit de vendre ou donner la nue-propriété du bien. Il a vocation à retrouver tous les droits d'un propriétaire lorsque l'usufruit prend fin.

En outre, **le nu-propiétaire a la charge des grosses réparations**, par exemple, les réparations des gros murs, la toiture entière... toutefois l'usufruitier ne peut le contraindre à les effectuer sauf si l'acte constitutif de l'usufruit en décide autrement.

Comment l'usufruit s'éteint-il ?

- Käyttöoikeus lakkaa useissa tilanteissa:
- ☐ käyttöoikeuden haltijan kuolema;
- ☐ osapuolten sopiman määräajan päätyminen;
- ☐ yhdistäminen eli käyttöoikeuden haltijan ja pelkän omistajan liittyminen samaan henkilöön myynnin, lahjan tai perinnön kautta;
- ☐ käyttöoikeuden haltijan luopuminen oikeudestaan, käyttämättä jättäminen kolmenkymmenen vuoden ajan, esineen menettäminen, käyttöoikeuden haltijan harjoittama nauttimisen väärinkäyttö.

Quels sont les conséquences de l'extinction de l'usufruit ?

En principe, l'usufruitier ou ses héritiers doivent restituer au nu-propriétaire la chose en nature.

Par ailleurs, signalons que jos omistusoikeuden purkamisen kohteena oleva omaisuus myydään, hinta jaetaan tosiasiallisen omistajan ja paljaan omistajan kesken heidän oikeuksiensa mukaisesti, ellei toisin sovita.

Quelles est la valeur fiscale de l'usufruit viager ?

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit (donation succession) et à titre onéreux, le barème fixé par l'article 669 du Code Général des Impôts est le suivant :

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %
Moins de 31 ans révolus	80 %	20 %
Moins de 41 ans révolus	70 %	30 %
Moins de 51 ans révolus	60 %	40 %
Moins de 61 ans révolus	50 %	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %	60 %
Moins de 81 ans révolus	30 %	70 %
Moins de 91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Attention

l'usufruit fiscal ne doit pas être confondu avec l'usufruit économique lequel doit faire l'objet d'un calcul précis, et adapté à chacune des situations.

Donner ou apporter en nue-propriété,
Abandonner, même temporairement un usufruit,
Permet d'optimiser notamment vos impôts notamment IFI, votre succession,
CONSULTEZ-NOUS

Synthèse des conseils suite à notre entretien du

1. Soit vous apprenez le Finnois
2. Soit vous prenez rendez-vous.