



Le nu-propriétaire pourrait être taxé sur les plus-values reçues par l'usufruitier

Publié le 11 novembre 2025

L'articulation de la taxe sur les plus-values avec l'usufruit pourrait aboutir à faire payer le nu-propriétaire pour des plus-values perçues par l'usufruitier.

Des contribuables risquent de devoir payer la taxe sur les plus-values... sans avoir perçu de plus-value. En effet, d'après le projet du gouvernement fédéral, **si la propriété des actifs financiers est démembrée, c'est toujours le nu-propriétaire qui est le redevable de la taxe sur la plus-value**, alors que le droit des biens permet d'aménager l'usufruit afin que l'usufruitier puisse vendre et toucher la plus-value.

"Les plus-values [...] sont censées constituer des revenus dans le chef [...] du nu-propriétaire des actifs financiers cédés", prévoit le projet de loi introduisant une taxe sur les plus-values sur les actifs financiers, actuellement en préparation au sein du gouvernement fédéral.

L'exposé des motifs ne laisse pas de marge d'appréciation. "Le nu-propriétaire d'un actif financier est traité de la même manière que le propriétaire", précise-t-il. "Dans le cas de la cession d'un patrimoine financier scindé avec réalisation d'une plus-value, **les revenus seront réputés avoir été réalisés dans leur intégralité par le nu-propriétaire.**"

Risque de "tax without cash"

Ce détail de la future taxe risque de se heurter au droit civil, selon lequel, dans certains cas, **un usufruitier peut percevoir les plus-values** lors de la cession des actifs financiers qui font l'objet de l'usufruit. En principe, pourtant, la plus-value est considérée comme un produit exceptionnel revenant au nu-propriétaire. Mais cette règle est supplétive: on peut y déroger. La convention d'usufruit peut très bien laisser les produits à l'usufruitier.

"Le nouveau droit des biens (entré en vigueur en 2021, NDLR) permet, moyennant certaines conditions, à l'usufruitier de recueillir les plus-values", explique **Grégory Homans, associé-gérant du cabinet Dekeyser & Associés**. **"Cette dichotomie entre le droit civil et le droit fiscal est susceptible d'entraîner des situations de 'tax without cash', à savoir un impôt sur les plus-values dû par le nu-propriétaire alors qu'il ne bénéficie pas des plus-values."**

La discordance entre le projet de loi sur la taxe sur les plus-values et le droit de l'usufruit **pourrait aussi empêcher l'État belge de percevoir cet impôt** dans certains cas.

Nu-propriétaire résident étranger

Si la convention d'usufruit attribue les produits, dont les éventuelles plus-values, à un usufruitier belge alors que le nu-propriétaire est résident fiscal d'un autre pays, **on serait en présence d'une plus-value non taxée perçue par un Belge**. "Suivant une interprétation stricte de l'exposé des motifs, si le nu-propriétaire n'est pas résident belge, aucun impôt sur les plus-values ne serait dû", souligne Me Homans. "Et ce, même si l'usufruitier bénéficiaire effectif des plus-values est résident belge."



L'incohérence entre les règles civiles et les futures dispositions fiscales pourrait aussi engendrer des difficultés en cas d'exil fiscal d'un Belge. Si un contribuable belge est nu-proprétaire d'actifs financiers, il sera soumis à l'exit tax en devenant résident fiscal d'un autre pays: en cas de vente des actifs dans les deux ans, la plus-value sera taxable dans son chef.

Une situation problématique si la convention d'usufruit permet à l'usufruitier de gérer les actifs en percevant les plus-values... **"Si le nu-proprétaire établit sa résidence hors du Royaume, il subira l'exit tax, mais bénéficiera d'un report de paiement, dont la pérennité dépendra de la gestion de l'usufruitier** sur le portefeuille-titres démembré", indique Grégory Homans. "Le nu-proprétaire n'est ainsi pas libre de son sort, ce qui peut créer des tensions." Un nouveau point d'attention pour les parlementaires appelés à voter le projet de loi sur la taxe sur les plus-values.

Le résumé

- En cas d'usufruit, **le nu-proprétaire est redevable de la taxe sur les plus-values**, selon le projet de loi en préparation.
- D'après le droit des biens, **la convention d'usufruit peut attribuer les plus-values à l'usufruitier.**
- **Le nu-proprétaire paierait une taxe** sur des plus-values qu'il n'a pas perçues.
- **L'État belge serait perdant** en cas de résidence fiscale à l'étranger du nu-proprétaire.