



L'usufruitier ne sera pas redevable de la taxe sur les plus-values

Publié le 24 mars 2026

En cas de cession d'un actif démembré, le nu-proprétaire doit payer la taxe sur les plus-values. Si seul le droit d'usufruit est cédé, il n'y aura pas de taxe.

La situation fiscale des usufruitiers en cas de plus-value se clarifie. D'après les dernières précisions apportées en commission des Finances de la Chambre, **la taxe sur les plus-values ne touchera pas les titulaires d'un droit d'usufruit**. "La loi désigne le nu-proprétaire comme redevable de la taxe" en cas de vente d'un actif financier grevé d'un usufruit, a déclaré le ministre des Finances, Jan Jambon (N-VA), le 11 mars dernier.

Par conséquent, **"les plus-values réalisées sur des actifs démembrés** (actifs dont la nue-proprété est attribuée à une ou plusieurs personnes et l'usufruit à une ou plusieurs autres, NDLR) **sont censées constituer des revenus dans le chef du nu-proprétaire** des actifs financiers cédés", analyse **Grégory Homans, associé gérant du cabinet d'avocats Dekeyser & Associés**.

"Cette présomption fait que, même si le nu-proprétaire ne recueille pas la plus-value, il est seul redevable de l'impôt sur l'intégralité de ladite plus-value", poursuit-il. "Ceci ne manquera pas d'entraîner des situations de **'tax without cash'** (taxe due par celui qui ne recueille pas le revenu, NDLR)." Le droit des biens permet d'attribuer les éventuelles plus-values à l'usufruitier. Le cas échéant, le nu-proprétaire devrait alors payer la taxe de sa poche.

Solutions possibles

"Pour éviter ces situations délicates, plusieurs options sont envisageables", rassure Grégory Homans. "Entre autres, **le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent s'accorder sur la contribution à la dette**. Par exemple, les parties peuvent prévoir que l'impôt sur les plus-values sera réglé prioritairement au moyen des fruits et produits des biens démembrés et, subsidiairement, par prélèvement sur les biens démembrés eux-mêmes, le cas échéant suite à leur réalisation, fût-ce partielle."

Il faudra donc mentionner explicitement, dans la convention d'usufruit attribuant les plus-values à l'usufruitier, **qu'en cas de plus-value lors de la vente, c'est le produit de cette vente qui servira à payer la taxe**. "Il est prudent d'anticiper ce sujet et de le traiter dans l'acte originant le démembrement de propriété", souligne Me Homans. "Pour les démembrements déjà existants, un avenant spécifique semble opportun."

Par ailleurs, il n'y aura finalement pas d'exception au principe faisant du nu-proprétaire le redevable de la taxe, même **en cas de cession du droit d'usufruit seul**, alors que les réponses ministérielles précédentes à ce sujet avaient laissé entendre que la taxe pourrait frapper l'usufruitier dans ce cas-là. "Si seul l'usufruit d'un actif financier est vendu, cela ne peut pas être considéré comme une plus-value imposable", a précisé le ministre des Finances, Jan Jambon.

Surveillance d'éventuels abus

"L'objectif ne peut pas être de taxer le nu-proprétaire lors de la cession d'un usufruit existant par l'usufruitier initial, dans les limites du droit de ce dernier", a-t-il précisé. "Une telle transaction a lieu à l'insu et sans l'accord du nu-proprétaire et ne peut donc pas être taxée dans son chef. En outre, **l'usufruitier ne peut être considéré comme le redevable de la taxe, de sorte que cette transaction n'est pas imposable**."



"C'est aussi le cas en cas de conversion de l'usufruit en une somme d'argent", a ajouté le ministre. "Lors de l'extinction d'un usufruit (légal), par exemple **lors du décès, il n'y a évidemment pas non plus de réalisation**", et donc pas d'impôt.

Ces situations de non-application de la taxe sur les plus-values ne risquent-elles pas d'être utilisées afin d'échapper à l'impôt? "Nous continuerons à vérifier si, via des techniques de transfert de l'usufruit, il n'existe pas d'abus et d'évitement artificiel de la taxe sur les plus-values", a souligné Jan Jambon.

Le résumé

- Le ministre des Finances confirme que le nu-proprétaire est redevable de la taxe sur les plus-values sur actifs financiers démembrés.
- Si l'usufruitier cède son droit d'usufruit, la taxe ne s'appliquera finalement pas.
- Une surveillance d'éventuels abus sera mise en place en cas de recours à des techniques impliquant l'usufruit.