

Usufruit et droit d'habitation – les principales différences

De nombreux parents souhaitent transmettre leur bien immobilier à leurs enfants de leur vivant, tout en continuant à y vivre le plus longtemps possible. Selon les motifs à l'origine de ce souhait, l'usufruit ou le droit d'habitation sont appropriés.

«Mon partenaire peut-il rester dans le bien immobilier où nous habitons après mon décès? Comment faire en sorte que nous puissions vivre dans notre bien immobilier le plus longtemps possible sans avoir à nous soucier de chaque détail?»

Il existe de nombreuses situations dans lesquelles l'usufruit ou le droit d'habitation peuvent être envisagés. Ces deux formes permettent aux propriétaires de transmettre leur bien immobilier à leurs descendants de manière anticipée, sans avoir à déménager eux-mêmes. La solution la plus appropriée à chaque cas dépend des besoins des personnes concernées.

	Usufruit	Droit d'habitation
Définition	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruit confère à l'ayant droit la pleine jouissance de valeurs patrimoniales appartenant à autrui, p. ex. d'un bien immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> Le droit d'habitation consiste en l'autorisation d'habiter dans le bien ou dans des parties de celui-ci.
Établissement et cessation	<ul style="list-style-type: none"> Acte authentique Inscription au registre foncier et recours à un notaire nécessaires Cessation lors du décès ou de la renonciation des ayants droit 	<ul style="list-style-type: none"> Acte authentique Inscription au registre foncier et recours à un notaire nécessaires Cessation lors du décès ou du départ des ayants droit
Utilisation	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruitier¹ peut habiter ou louer le bien immobilier. L'usufruitier a le droit de percevoir des revenus de tiers (loyers, intérêts). L'usufruitier ne peut pas vendre le bien immobilier (sans l'accord des propriétaires). 	<ul style="list-style-type: none"> Le titulaire du droit d'habitation ne peut occuper le bien immobilier qu'à titre personnel. Si aucune restriction n'a été convenue, les membres de la famille et les proches peuvent être accueillis. Pas de droit de percevoir des revenus de tiers (loyers, intérêts).
Coûts	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruitier prend en charge l'entretien, les hypothèques, les assurances, les réparations courantes ainsi que les frais de chauffage et les charges, à l'exception des dommages causés par un usage normal. Les réparations extraordinaires sont à la charge du propriétaire. 	<ul style="list-style-type: none"> Le titulaire du droit d'habitation prend en charge l'entretien courant, les frais de chauffage et les charges ainsi que les petites réparations. Sont exclus les dommages causés par un usage normal. Le propriétaire du bien immobilier paie les taux hypothécaires et les primes d'assurance.
Impôts	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruitier est imposé sur la valeur locative comme revenu et sur l'estimation fiscale du bien immobilier comme fortune. L'usufruitier peut déduire l'hypothèque ainsi que les frais d'hypothèque et d'entretien. 	<ul style="list-style-type: none"> Le titulaire du droit d'habitation est imposé sur la valeur locative comme revenu. Le propriétaire est imposé sur l'estimation fiscale, déduction faite du droit d'habitation capitalisé et de l'hypothèque. Le titulaire du droit d'habitation peut déduire les frais d'entretien et les intérêts hypothécaires, pour autant qu'il les ait pris en charge.

¹ Afin de garantir une meilleure lisibilité, seule la forme masculine est utilisée dans ce document pour désigner les clients et clientes.