À qui profite vraiment la transmission en nue-propriété ?

Publié le : 10/09/2026

Auteur : Florent Belon

La transmission en nue-propriété figure parmi les outils les plus anciens du droit civil français. Pourtant, on la réduit souvent à sa seule dimension fiscale.

On la présente comme un levier d’optimisation. En réalité, elle répond à des situations patrimoniales précises, où elle apporte un équilibre que d’autres dispositifs n’atteignent pas. Pour comprendre à qui elle profite vraiment, il faut donc dépasser le mécanisme et s’intéresser aux besoins qu’il satisfait.



Le principe de la transmission en nue-propriété : dissocier la propriété et les revenus

Le démembrement de propriété sépare deux droits habituellement réunis. D'un côté, l'usufruit donne accès aux revenus d'un bien. De l'autre, la nue-propriété en constitue la valeur patrimoniale, sans en procurer l'usage immédiat.

Le donateur transmet la nue-propriété et conserve l'usufruit. Il continue donc de percevoir les revenus du bien. Dans le même temps, la valeur fiscale transmise se trouve réduite, selon un barème calculé sur son âge.

Cette valeur diminue à mesure que le donateur avance en âge. C'est pourquoi le moment choisi pour engager cette transmission influence directement son efficacité. Notre analyse sur le moment opportun pour commencer sa transmission de patrimoine le montre.

Au décès de l'usufruitier ou à l'échéance prévue, la pleine propriété se reconstitue automatiquement entre les mains du nu-propriétaire, sans imposition supplémentaire.

Cette reconstitution silencieuse ne déclenche ni formalité ni fiscalité complémentaire. Elle constitue l'un des attraits les moins connus du mécanisme.

Les situations patrimoniales où cette dissociation prend tout son sens

Cette mécanique répond à une préoccupation commune, quelle que soit la nature du patrimoine concerné. Il s'agit de transmettre de la valeur sans renoncer aux revenus qu'elle procure.

Prenons un patrimoine qui génère des revenus réguliers : loyers, dividendes ou produits financiers. Son détenteur fait face à un choix structurant. Il peut conserver l'usage complet du bien ou entamer sa transmission.

La nue-propriété permet de concilier les deux. Elle engage la transmission dès aujourd'hui tout en préservant le niveau de vie du donateur. C'est ce qui la distingue d'une donation en pleine propriété, où le donateur se prive immédiatement et intégralement de l'usage du bien.

Elle convient également à ceux qui souhaitent organiser le rythme de leur transmission. Ils évitent ainsi qu'elle se déroule intégralement au moment du décès.

En effet, répartir le passage de propriété sur plusieurs années en atténue la charge fiscale, grâce au renouvellement des abattements. Cette répartition atténue aussi la charge familiale, car chacun a le temps de s'approprier progressivement son rôle de propriétaire.

Transmission en nue-propriété : trois illustrations dans des patrimoines différents

Le propriétaire d'un bien locatif qui souhaite conserver ses revenus

Prenons le propriétaire d'un bien immobilier locatif, encore en activité ou récemment retraité. La nue-propriété lui permet de transmettre la valeur du bien à ses enfants. Il

continue ainsi de percevoir les loyers qui complètent ses revenus.

Cette situation concerne aussi bien un investissement locatif isolé qu'un patrimoine immobilier constitué au fil d'une carrière. Le donateur conserve la maîtrise du bien, décide des travaux à engager et perçoit les revenus locatifs jusqu'à son décès. De leur côté, ses enfants deviennent d'ores et déjà propriétaires d'une valeur qui continuera de se revaloriser en leur faveur.

Le dirigeant propriétaire de son outil professionnel

Le dirigeant d'entreprise propriétaire des locaux où son activité opère fait face à un enjeu différent. Il s'agit de sortir cet actif de son patrimoine personnel taxable, sans perturber l'exploitation ni la relation entre la société et son immeuble.

La nue-propriété lui permet de transmettre les murs à ses héritiers tout en conservant l'usufruit. La société reste locataire dans les mêmes conditions qu'auparavant. Le montage préserve ainsi la continuité de l'activité pendant toute sa durée.

Ce cas de figure prend une dimension particulière lorsque tous les enfants ne s'impliquent pas dans l'entreprise. Le dirigeant peut alors répartir entre eux la nue-propriété de l'immeuble à parts égales, indépendamment de leur implication professionnelle. Il dissocie ainsi clairement le patrimoine immobilier familial de la gouvernance de l'entreprise elle-même.

Le grand-parent ou le parent engagé dans une transmission progressive

Un grand-parent ou un parent engagé dans une transmission progressive utilise la nue-propriété pour répartir son patrimoine sur la durée. C'est le cas en particulier au sein d'une famille recomposée, où il faut traiter avec équité plusieurs générations d'enfants.

Ce rythme choisi limite les tensions. En effet, l'absence d'anticipation conduit souvent à des situations d'indivision difficiles à dénouer entre enfants issus d'unions différentes.

En organisant la transmission de son vivant, le donateur peut ajuster la répartition entre ses enfants selon des critères qu'il maîtrise. Il évite ainsi que les règles de la dévolution successorale s'appliquent par défaut au moment de son décès.



Ces illustrations ne remplacent pas l'analyse de votre propre situation.

Mesurer ce que la nue-propriété changerait pour vos héritiers, sans engagement ?

Ce que la nue-propriété exige pour rester un levier efficace

L'efficacité de la nue-propriété repose sur des conditions qu'il faut examiner avec la même rigueur que ses avantages fiscaux. En effet, un montage mal préparé peut se retourner contre les objectifs qu'il devait servir.

La cohabitation entre usufruitier et nu-propriétaire

La cohabitation entre usufruitier et nu-propriétaire constitue le premier point de vigilance. Elle suppose un accord constant sur la gestion du bien, notamment lorsque des travaux ou une vente se profilent. En effet, la vente de l'immeuble démembré exige le consentement des deux parties. Cette exigence reste théorique tant que les relations familiales sont sereines. Elle devient concrète dès qu'un désaccord survient. Par exemple, un usufruitier peut refuser d'engager des travaux de rénovation nécessaires, ou un nu-propriétaire être pressé de vendre pour financer un projet. Une simple divergence de vision sur l'avenir du bien suffit aussi à figer la situation.

Le facteur temps

Le facteur temps agit dans les deux sens et mérite une attention particulière au moment de la décision. Une donation engagée tôt profite pleinement du barème fiscal lié à l'âge. Mais elle engage aussi le donateur sur une durée longue. Pendant ce temps, sa situation personnelle, familiale ou patrimoniale peut évoluer, sans qu'il puisse toujours revenir sur la donation initiale. À l'inverse, avec une donation tardive, la valeur de la nue-propriété se rapproche de celle du bien en pleine propriété. L'avantage fiscal recherché diminue d'autant, et le montage peut devenir moins pertinent qu'une donation classique.

La rigidité du montage

La rigidité du montage, enfin, constitue une contrepartie de son efficacité fiscale. Une fois la donation réalisée, le donateur ne peut plus disposer librement de la valeur transmise. Il doit donc avoir anticipé ses besoins de liquidités sur le long terme avant de s'engager. Cette rigidité se double d'une complexité supplémentaire lorsque la situation des nus-propriétaires évolue elle-même. C'est le cas, par exemple, en cas de divorce ou de décès prématuré d'un enfant devenu nu-propriétaire. La nue-propriété entre alors dans son propre patrimoine et suit des règles de dévolution qui échappent au contrôle du donateur initial.

Comment évaluer si la transmission en nue-propriété correspond à votre situation

Trois critères permettent de mesurer la pertinence de ce montage pour une situation donnée. Leur analyse croisée demande une lecture fine du patrimoine plutôt qu'une application mécanique de règles générales.

Premier critère : la dépendance aux revenus du bien

La dépendance réelle du donateur aux revenus du bien concerné constitue le premier critère. Elle englobe la place que ce revenu occupe dans l'équilibre global du train de vie. Il faut alors tenir compte des autres sources de revenus : pension de retraite, revenus financiers ou autres actifs locatifs. Ainsi, un bien qui représente une part marginale des revenus se prête plus naturellement à une transmission en nue-propriété. Un bien dont dépend l'essentiel du niveau de vie s'y prête moins. La marge de manœuvre du donateur reste en effet intacte, quelle que soit l'évolution de sa situation personnelle dans les années suivant la donation.

Deuxième critère : la composition familiale

La composition familiale et le degré d'entente entre les futurs nu-propriétaires forment le deuxième critère. On le sous-estime souvent au moment de la décision. Une fratrie qui partage une vision commune de la gestion du bien absorbe naturellement les contraintes de l'indivision entre nus-propriétaires. À l'inverse, une mésentente latente peut transformer la nue-propriété partagée en source de blocage. Il en va de même d'une différence de situation entre enfants : l'un impliqué dans l'entreprise familiale et l'autre non, l'un ayant besoin de liquidités et l'autre non. Le blocage survient lorsqu'une décision de vente ou de travaux exige l'unanimité. Dans ces configurations, l'interposition d'une société civile permet souvent de fluidifier la gestion. Elle confie la gérance à un membre désigné plutôt que de soumettre chaque décision à l'accord de tous les nus-propriétaires.

Troisième critère : l'horizon de temps

L'horizon de temps envisagé pour la transmission constitue le troisième critère. Il agit directement sur l'ampleur de l'avantage obtenu. Plus la donation intervient tôt, plus la valeur de la nue-propriété est faible au regard du barème fiscal lié à l'âge. Les droits de donation à acquitter diminuent d'autant. Cet horizon doit également s'apprécier à l'aune de la durée pendant laquelle le donateur souhaite conserver l'usage du bien.

Certains privilégient un démembrement viager. D’autres préfèrent un démembrement temporaire, limité à une durée fixée à l’avance, pour retrouver la pleine propriété avant l’échéance de leur propre transmission.

Ces critères s’articulent rarement de façon isolée. La transmission en nue-propriété s’intègre le plus souvent dans une stratégie plus large, aux côtés d’autres leviers comme la donation-partage ou l’assurance-vie. Notre article sur la construction d’une stratégie de transmission adaptée à chacun de ses enfants le détaille.

Olifan Group accompagne les familles et les dirigeants dans cette analyse. Nos conseillers confrontent chaque situation patrimoniale aux montages disponibles pour identifier celui qui répond le plus justement à leurs objectifs.