

Démembrement

↳ Le démembrement de propriété c'est quoi ?

Le démembrement de propriété est un **montage patrimonial** qui permet de **partager un bien avant de le transmettre**.

Le droit de propriété peut être décomposé en **deux éléments** :

- **L'usufruit** : C'est le **droit de jouir d'un bien** dont on n'est pas propriétaire et de **percevoir les revenus** générés par ce bien.
- **La nue-propriété** : Elle rassemble **toutes les prérogatives importantes de la propriété** telles que le droit de vendre, l'obligation d'exécuter les gros travaux etc.

L'usufruitier est autorisé à vivre dans le logement, le gérer et, le cas échéant, à le louer pour en percevoir les loyers. Il a à sa charge, les impôts fonciers et locaux s'il occupe le logement, les frais de gestion de la location et les taxes sur les revenus fonciers s'il loue le bien.

Le nu-propriétaire est celui qui possède le bien sans l'habiter ni avoir la jouissance. D'un point de vue fiscal, le bien disparaît de son patrimoine immobilier.

Le nu-propriétaire du bien est tenu d'effectuer les grosses réparations telles que définies par le Code civil (gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, digues et murs de clôture). Toutes les autres réparations sont à la charge de l'usufruitier.
Remarque : L'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent convenir d'une répartition des charges différentes.

Il existe **plusieurs types de donations** :

- Donation simple ou **donation-partage**, avec réserve d'usufruit,
- Donation de l'usufruit seul dont **la donation temporaire d'usufruit**,
- Donation de la nue-propriété à une personne et de l'usufruit à une autre personne,
- Donation d'une partie de la succession en nue-propriété ou en usufruit seulement ou à la fois en nue-propriété et en usufruit.

La clause de réserve d'usufruit permet de **garder le contrôle** car l'usufruitier peut rester dans le logement, le gérer ou encore prendre part aux votes des assemblées générales. Cette clause permet également d'anticiper la transmission du patrimoine.

Le nu-propiétaire **peut décider, librement**, de **vendre sa nue-propiété**. Mais, en ce qui concerne la vente de la totalité du bien, il faut un accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Chacun recevra alors une fraction du prix de vente calculé au prorata de ses droits.

L'usufruit rejoint la nue-propiété sans aucune formalité et sans taxation à la fin de l'usufruit ou au décès de l'usufruitier.

Remarque : Il est également possible d'acquérir des parts de SCPI en démembrement de propriété.

↳ **A qui peut-on faire une donation d'usufruit ?**

Il est possible, pour le propriétaire d'un bien immobilier, de transmettre l'usufruit à **un membre de sa famille** ou à **un tiers**. L'acte doit être signé devant un notaire.

Il est également possible de céder l'usufruit à un **baillieur social** ou une **association**.

Le démembrement est souvent utilisé dans le cadre familial. C'est une technique qui permet aux parents de devenir les usufruitiers et aux enfants de devenir les nus propriétaires du bien. Ainsi, lors de la transmission, le transfert de propriété est fait automatiquement, les enfants deviennent propriétaires à part entière et égale du bien légué.

Il n'est cependant **pas possible de déshériter les héritiers** par un jeu de démembrement de propriété.

De plus, le démembrement peut s'appliquer à la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie, ceci peut permettre de transmettre le capital une première fois au quasi-usufruitier et une seconde fois au nu-propiétaire.

↳ **Quelle fiscalité ?**

- **En matière de donations et de successions :**

Il n'y a **pas de droits de succession** au décès de l'usufruitier.

De plus, les **droits de donation** sont **plus faibles** par rapport à une donation en pleine propriété puisqu'ils sont calculés sur une fraction de la valeur du bien.

Valeur de l'usufruit en cas de donation temporaire d'usufruit :

Dans le cas d'une donation temporaire, l'usufruit est estimé à **23 % par tranche de 10 ans** dans la limite de la valeur fiscale de l'usufruit viager

Valeur de l'usufruit dans le cadre d'un usufruit viager (limité par le décès de l'usufruitier) :

La valeur fiscale de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier :

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

La valeur de la nue-propriété d'un point de vue fiscal est déterminée par soustraction.

Remarque : Plus l'usufruitier est jeune et plus la valeur de l'usufruit est importante, les droits de mutation qui sont à payer en cas de donation avec réserve d'usufruit sont donc réduits.

- **Revenus fonciers :**

En ce qui concerne les charges supportées pour l'entretien du bien, elles sont **déduites du revenu foncier de celui qui les a effectivement payées** (dans la limite de 10 700 €).

Si le bien est occupé par l'usufruitier, occupé gratuitement par le nu propriétaire ou loué meublé, le nu-propriétaire et l'usufruitier ne peuvent pas imputer de charges sur le revenu foncier.

Si le bien est loué à un tiers ou au nu propriétaire, l'usufruitier détermine le revenu foncier en tenant compte des charges déductibles qu'il a payé. Les charges payées par le nu-propriétaire peuvent être déduites des revenus fonciers des autres biens.

- **Impôt sur les plus-values**

Aux cessions d'usufruit et de nue-propriété, il convient d'appliquer les **règles d'imposition des plus-values immobilières**.

Les seules particularités par rapport à la fiscalité de la pleine propriété concernent le calcul du prix d'acquisition. Une fois que celui-ci est déterminé, la plus-value se calcule selon les règles de droit commun en prenant en compte les abattements pour durée de détention.

- **Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**

Les biens sont soumis à l'IFI entre les mains de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.

Pour le nu propriétaire, le bien **ne figure pas dans la déclaration** (excepté pour 3 cas exceptionnels).

↳ **Pour quels objectifs ?**

Les principaux objectifs du démembrement de propriété sont les suivants :

- **Faciliter la transmission et Bénéficiaire d'avantages successoraux** : en cas de donation de l'usufruit aux enfants, lors de la transmission, le transfert de propriété est fait automatiquement, les enfants deviennent propriétaires à part entière et égale du bien légué. De plus, le nu-propriétaire reçoit l'usufruit et devient propriétaire sans payer de droits de succession.

- **Permettre à ses enfants de toucher des revenus complémentaires** notamment en début de vie professionnelle en cédant pour une durée déterminée l'usufruit.
- **Permettre, dans l'objectif de la retraite de profiter du bien et de ses revenus jusqu'à la fin de ses jours** tout en vendant la nue-propiété (vente en viager).
- **Bénéficiaire d'avantages en matière d'IFI** pour le nu-propiétaire en cas de cession ou donation de l'usufruit d'un bien immobilier : Le bien est imposé pour la valeur en pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier.

↳ Avantages / Inconvénients

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - Avantager ses proches grâce à la facilité de transmission et à l'exonération des droits de succession - Aucune fiscalité appliquée lorsque l'usufruit rejoint la nue-propiété et avantages en matière d'IR et d'IFI pour le nu-propiétaire - Possibilité pour le nu propriétaire de déléguer la gestion des biens à l'usufruitier 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'abus de droit en cas d'objectifs opposés entre l'usufruitier et le nu propriétaire - Biens soumis à l'IFI pour l'usufruitier et pour la valeur en pleine propriété

Clause de non responsabilité :

** Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.*