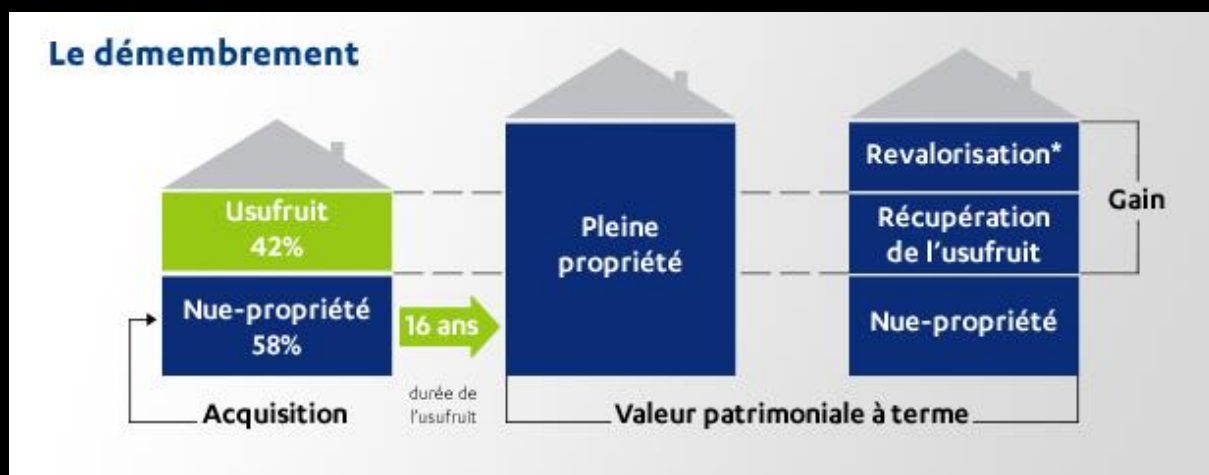


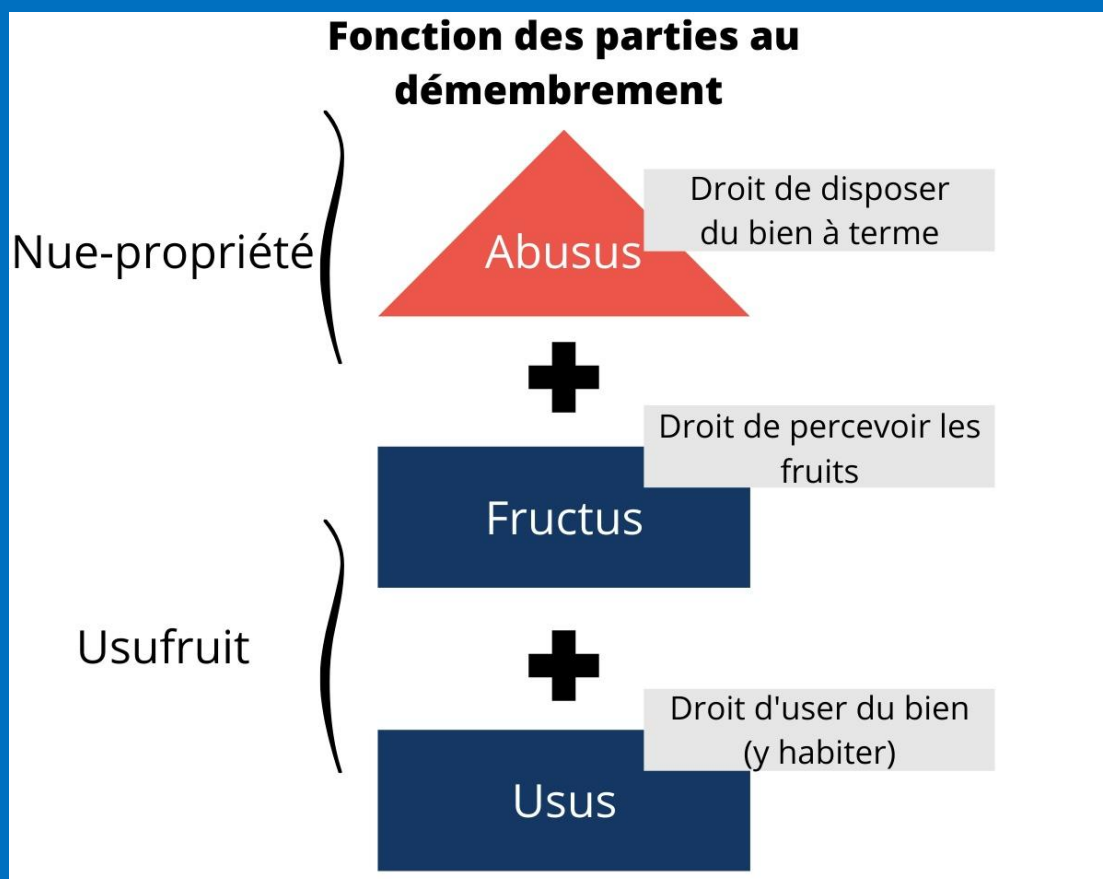
L'essentiel du démembrement de propriété



Le démembrement de propriété est une technique d'ingénierie patrimoniale peu connue mais qui peut s'avérer être un puissant allié pour vous constituer un patrimoine à moindre coût, optimiser votre fiscalité, réduire votre imposition ou sortir de l'impôt sur la fortune immobilière, aider financièrement vos enfants, préparer votre retraite, ou encore préparer votre succession en limitant l'impôt. Démembrer un bien pendant une période donnée signifie « couper » la pleine propriété en deux. D'un côté on aura la nue-propriété, c'est-à-dire le droit d'en disposer à terme, et de l'autre l'usufruit, qui est le droit d'utiliser ou de percevoir les fruits du bien. A l'issue de la période de démembrement, la pleine propriété est automatiquement reconstituée sans passage devant le notaire et sans imposition. Découvrons ensemble la puissance de ce mécanisme.

DEFINITION DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

La pleine propriété d'un bien est constituée de 3 choses : l'Usus et le Fructus qui correspondent à l'usufruit, et l'Abusus.



Lors d'un démembrement de propriété, l'Usus et le Fructus sont détachés de l'Abusus. Une personne physique ou morale reçoit l'Abusus, et une autre personne physique ou morale reçoit l'Usus et le Fructus.

L'abusus aussi appelé nue-proprieté, est le droit de disposer du bien à terme, à l'issue de la période de démembrement. Le nu-proprietaire est donc le véritable proprietaire du bien démembrement.

Pour l'Usufruit, c'est le droit d'utilisation ou de perception des fruits. Autrement dit, l'usufruitier est l'utilisateur du bien pendant la durée.

QUELS BIENS PEUVENT ETRE DEMEMBRES ?

Question simple, réponse simple : Quasiment tous les biens !

Quand on parle de démembrement de propriété, on l'associe généralement à l'**immobilier**.

En effet, il est assez simple de démembrer un bien immobilier et rien que dans l'immobilier il existe différentes stratégies de démembrement du bien qui répondent à différents objectifs.

Il n'y a cependant pas que dans l'immobilier que cela est possible. On peut le faire par exemple avec des **parts de SCPI** (Sociétés Civiles de Placement en Immobilier), avec **une entreprise**, et même avec la **clause bénéficiaire d'une assurance vie**.

Nous allons maintenant voir différents cas qui peuvent s'appliquer à votre situation pour que vous puissiez mieux comprendre.



CAS PRATIQUES 1/5

Voici maintenant quelques cas pratiques qui pourraient correspondre à votre situation ou vos objectifs, et comment y appliquer le démembrement.

Aider financièrement son enfant :

Vous possédez un bien immobilier que vous louez. Vous recevez chaque mois 850€ de loyers. Votre enfant fait des études et a besoin d'argent pour vivre.

- **Solution** : Le démembrement avec donation temporaire d'usufruit. Concrètement, vous gardez la nue propriété du bien immobilier et vous cédez l'usufruit à votre enfant. Votre enfant perçoit donc les revenus à votre place. $850\text{€} \times 12 = 10\,200\text{€}$. En gagnant moins que les 11 498€ du plafond de la première tranche d'imposition, votre enfant ne paiera pas d'impôts sur le revenu. A la fin de la période de démembrement, vous récupérez la pleine propriété.
- **Avantages** : Vous aidez financièrement votre enfant sans fiscalité. De plus, vous réduisez votre assiette taxable et donc vos impôts puisque vous gagnez 10 200€ de moins tout en restant propriétaire de votre bien.



CAS PRATIQUES 2/5

Préparer sa retraite :

Vous êtes actuellement actif et il vous reste plusieurs années avant la retraite. En voyant l'état inquiétant des finances de la France et les réformes des retraites successives, vous êtes légitimement inquiet. Vous n'avez pas besoin immédiatement de revenus supplémentaires mais vous aimeriez disposer d'un revenu supplémentaire pour compléter votre pension de retraite.

- **Solution** : Investir en nue-propriété d'un bien immobilier. Vous allez acheter la nue-propriété avec une forte décote, pouvant aller jusqu'à -45% du prix du bien. Pendant la durée de démembrement vous ne percevez pas de revenus, vous ne vous occupez de rien et ne payez aucune charge ni impôts. L'usufruit est vendu à un bailleur qui s'occupe de tout et doit remettre votre bien en état d'habitation à l'issue de la période de démembrement. A la fin du démembrement vous récupérez la pleine propriété du bien et pouvez percevoir les revenus de la location ou revendre le bien.
- **Avantages** : Vous achetez un bien immobilier avec une forte décote. Vous devenez plein propriétaire du bien à la fin du démembrement avec la valeur du bien en pleine propriété plus également éventuellement la prise de valeur du bien avec le temps. En cas de revente, la plus value est calculée sur le montant de la pleine propriété au moment de votre acquisition (donc sans décote) et l'abattement pour durée de détention commence au moment de l'acquisition.
- **Exemple** : Achat d'un bien en nue propriété. Valeur pleine propriété = 100 000€. Valeur nue propriété = 60 000€. A la fin du démembrement de 16 ans, vous souhaitez vendre. Prix du bien à la vente = 118 000€. Base taxable de la plus-value avant abattements : $118\,000\text{€} - 100\,000\text{€} = 18\,000\text{€}$.

CAS PRATIQUES 3/5

Anticiper sa succession :

Quel que soit votre âge, il n'est jamais trop tard pour anticiper sa succession. Ce serait dommage de laisser jusqu'à 60% de votre patrimoine à l'Etat pour ne pas avoir anticipé.

- **Solution** : Faire des donations avec réserve d'usufruit à vos enfants. Vous possédez plusieurs biens immobiliers. Vous anticipez votre succession en donnant la nue propriété des biens à vos enfants et vous gardez l'usufruit. Autrement dit, vos enfants deviennent propriétaire de vos biens mais tant que vous êtes en vie, vous percevrez les loyers. A votre décès, vos enfants deviennent plein propriétaires de vos biens sans payer de fiscalité.
- **Avantages** : Vous transmettez vos biens par étapes dans le temps en limitant les frais et les impôts. Vous pouvez donner jusqu'à 100 000€ par parent et par enfant tous les 15 ans sans payer d'impôts. Vous gardez l'usufruit. La valeur de la nue propriété dépend de votre âge au moment de la donation.
- **Exemple** : Vous avez un bien immobilier d'une valeur de 400 000€ et deux enfants. Vous êtes âgé de 52 ans. La valeur de la nue propriété est donc de 50% soit 200 000€. Vous donnez 100 000€ de nue propriété à chacun de vos enfants sans payer d'impôts grâce à l'abattement de 100 000€. A votre décès chacun de vos enfants récupère sa part en pleine propriété (200 000€) sans payer d'impôts et vous avez transmis 400 000€ sans fiscalité.

CAS PRATIQUES 4/5

Protéger son conjoint et ses enfants :

Vous avez une assurance vie et vos enfants en sont les bénéficiaires. Cependant si vous décédez, vous craignez que votre conjoint manque de liquidités.

- **Solution** : Démembrer la clause bénéficiaire de votre assurance vie. Concrètement, à votre décès, au lieu que vos enfants récupèrent la somme de l'assurance vie, ils ne reçoivent que la nue-propriété. Votre conjoint, lui, reçoit l'usufruit. Il peut donc utiliser l'argent de cette assurance vie comme il le souhaite, charge à lui de reconstituer la somme avant son décès. A son décès, vos enfants récupèrent la pleine propriété du capital de l'assurance vie, sans payer d'impôts.
- **Avantages** : Vous protégez financièrement votre conjoint, sans désavantager vos enfants. Votre conjoint peut utiliser le capital et vos enfants en récupèrent la jouissance à son décès sans payer d'impôts.



CAS PRATIQUES 5/5

Optimiser le placement de sa trésorerie (entreprises) :

Vous êtes dirigeant d'entreprise et vous vous demandez comment ne pas laisser dormir vos bénéfices et placer votre trésorerie au mieux.

- **Solution** : Acquérir l'usufruit de parts de SCPI. Les parts de SCPI sont un excellent moyen de se constituer un patrimoine immobilier sans les contraintes de la gestion. Il est également possible d'acquérir soit uniquement la nue propriété soit l'usufruit sur une période définie. Et c'est là que ça devient intéressant surtout pour une entreprise qui cherche à dynamiser la placement de sa trésorerie.
- **Avantages** : L'achat de l'usufruit de parts de SCPI se fait à fonds perdus. Vous ne récupérez pas le capital investi à la fin. MAIS. Vous achetez l'usufruit avec une forte décote (jusqu'à -80% du prix de la pleine propriété), vous touchez les revenus sur 100% des parts en pleine propriété et vous avez la possibilité d'amortir le coût de l'acquisition sur toute la durée du démembrement ce qui fait baisser comptablement vos bénéfices et donc vos impôts.
- **Exemple** : La pleine propriété d'une part vaut 100€ avec un rendement de 6%. Vous achetez l'usufruit de ces parts pour 20€ sur une période de 5 ans.
Vous touchez donc chaque année $100€ \times 6\% = 6€$ et vous déduisez de votre bénéfice : $20€ / 5 \text{ ans} = 4€ / \text{an}$ pour l'amortissement. **Le gain réel de l'opération s'élève donc à $6€ - 4€ = 2€$ auxquels on retire les impôts (IS) de 25% : $2€ - 2€ \times 25\% = 2€ - 0,5€ = 1,5€/an$.**

Si vous avez 100 000€ à placer cela vous fait :

- Revenus bruts / an = $(100\,000€ / 20\%) \times 6\% = 30\,000€$
- Amortissement / an = $100\,000€ / 5 \text{ ans} = 20\,000€$
- Impôts (IS à 25%) = $(30\,000€ - 20\,000€) \times 25\% = 2\,500€$

Gain annuel net = $30\,000€ - 20\,000€ - 2\,500€ = 7\,500€$

VALEUR DE LA NUE-PROPRIETE ET DE L'USUFRUIT

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
moins de 21 ans	90 %	10 %
de 21 à 30 ans	80 %	20 %
de 31 à 40 ans	70 %	30 %
de 41 à 50 ans	60 %	40 %
de 51 à 60 ans	50 %	50 %
de 61 à 70 ans	40 %	60 %
de 71 à 80 ans	30 %	70 %
de 81 à 90 ans	20 %	80 %
à partir de 91 ans	10 %	90 %

LES ABATTEMENTS POUR DUREE DE DETENTION

Calcul de l'abattement pour durée de détention		
Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 ^e année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^e année	Exonération	Exonération