



## Démembrement de propriété –réalisation Cérénicimo, partenaire T.P.C



### Les principes

Le droit de propriété peut faire l'objet d'un démembrement qui consiste à séparer d'une part l'usufruit (capacité de jouir d'un bien sans en être propriétaire) et d'autre part la nue-propriété.

#### **(Propriété d'un bien sans capacité d'en jouir).**

Cet usufruit donné sur un bien est nécessairement temporaire à échéance duquel le nu-propriétaire retrouve la propriété pleine et entière, la durée de l'usufruit est différente...

selon la qualité de la personne qui en dispose :

Personne physique :

La durée maximale de l'usufruit est la durée de vie de l'usufruitier, c'est un droit viager. Il peut cependant être constitué pour un terme fixe mais si l'usufruitier décède avant l'usufruit.

il prendra fin à la date du décès.

Personne morale :

La durée de l'usufruit ne peut en règle générale être supérieure à 30 ans.

En cas de décès de l'usufruitier, l'usufruit temporaire se poursuivra jusqu'à l'arrivée du terme.

Les parts de la société tombant dans la succession du défunt.



## Les avantages pour le nu-propriétaire

### 1. Réaliser une plus value économique :

La plus value économique est égale à la différence entre le coût d'acquisition de la nue-propriété et la valeur en pleine propriété à la date de l'extinction de l'usufruit.

### 2. Bénéficier du taux de TVA réduit dans certains cas particuliers :

La vente de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif, sous réserve que l'usufruitier bénéficie d'un prêt particulier (PLA-I, PLUS ou PLS) relève du taux réduit de 5.50 %.

### 3. Diminuer son revenu global ou ses revenus fonciers existants :

Pendant toute la durée du démembrement, c'est l'usufruitier qui va déclarer les revenus issus de la location.

Le nu-propriétaire, pourra quant à lui déclarer les intérêts de son emprunt ainsi que les éventuelles grosses réparations qu'il est susceptible d'avoir à sa charge en qualité de nu-propriétaire selon les modalités suivantes :

- Les grosses réparations engagées en application de l'article 605 du code civil, sont imputables dans les conditions de droit commun, soit sur les revenus fonciers existants, soit en cas d'absence ou d'insuffisance de ces derniers, sur le revenu global du contribuable et ce dans la limite de 10 700 euros, l'excédent étant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes
- Les intérêts des dettes versés pour l'acquisition des propriétés, y compris celles dont le contribuable est nu-propriétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code sont déductibles dans les conditions de droit commun c'est à dire uniquement sur des revenus fonciers existants et provenant d'autres immeubles.

### 4. Réduire son ISF :

Les biens grevés d'un Usufruit sont compris pour leur valeur en pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier, il n'y a donc aucune imposition dans le patrimoine du nu-propriétaire. En cas de passif incombant au nu-propriétaire, celui-ci reste cependant déductible de son patrimoine. Il va donc pouvoir déduire le passif correspondant au prêt qu'il a réalisé pour l'acquisition de sa nue-propriété et diminuer ainsi son assiette de taxation à l'ISF.



## 5. Imposition des plus values :

En cas de cession, le régime des plus values applicables est celui des plus values immobilières. Soit par la différence entre prix d'acquisition et prix de cession avec un abattement de 10 % par année de détention à compter de la cinquième année, d'où une exonération totale à partir de 15 années de détention.

La plus value s'appliquera sur les valeurs suivantes en cas de cession :

- cession de la nue-propriété seule :

La plus-value est calculée sur la différence entre le prix d'acquisition et le prix de cession de la nue propriété.

- cession après reconstitution de la pleine propriété :

La plus value est calculée sur la différence entre le prix de cession de la pleine propriété et le prix d'acquisition de la nue-propriété. La date de démarrage de la période de 15 ans étant la date d'acquisition de la nue-propriété.

## 6. Bouclier fiscal :

Ce dispositif a été mis en place par la loi de finance pour 2006, c'est une mesure de plafonnement des impôts directs énoncée comme suit :

« les impôts directs payés par un contribuable ne peuvent être supérieurs à 50 % de ses revenus ».

les principaux revenus pris en compte

- les revenus nets catégoriels soumis à l'impôt sur le revenu
  - les plus-values immobilières ou sur biens meubles
  - les plus-values sur valeurs mobilières
  - les revenus et produits soumis aux prélèvements forfaitaires et retenues à la source libératoire
- déduction faite du montant des déficits catégoriels imputés sur le revenu global.

Les impôts retenus pour ce calcul sont les impôts suivants :

- l'impôt sur le revenu.
- Les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine
- L'ISF
- La taxe foncière afférente à l'habitation principale.
- La taxe d'habitation afférente à l'habitation principale.

(Le bouclier fiscal ne se substitue pas au mécanisme de plafonnement de l'ISF)

L'acquisition de biens démembrés va donc pouvoir permettre à certains contribuables avec des profils particuliers de baisser par ce biais la pression fiscale globale du foyer fiscal.

## 7. Taxe foncière :

Lorsque qu'un immeuble est grevé d'un usufruit, la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie au nom de l'usufruitier.