



## Le Démembrement

### Dispositif

Le démembrement d'un bien immobilier consiste à scinder la propriété des murs de l'exploitation du bien.

On distingue ainsi deux parties :

- La nu-propriété : le nu-propriétaire détient les murs mais ne peut pas exploiter le bien
- L'usufruit : l'usufruitier détient le droit d'occuper le logement sans payer de loyers, de le prêter ou d'en percevoir les revenus. Il peut ainsi conclure ou renouveler seul les baux d'habitation et professionnel, en choisissant lui même le locataire et en fixant seul les conditions du bail.

Le principe de ce montage est de céder l'usufruit pendant 15 à 20 ans à un exploitant afin que ce dernier en récolte les bénéfices. En contrepartie cet usufruitier participera à l'achat du bien et à la fin de cette période l'investisseur (nu-propriétaire) retrouvera son bien en pleine propriété.

### Conditions à respecter

Les grosses réparations sont à la charge du nu-propriétaire (l'investisseur), comprenant les travaux sur des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières (article 606 du code civil).

Les autres réparations sont d'entretien et donc à l'actif de l'usufruitier. Ce dernier est tenu également de payer les charges annuelles telles que l'assurance incendie, la taxe foncière, frais de gestion, ...

### Avantage fiscal

Les revenus tirés de la location ainsi que les charges d'exploitation étant destinés à l'usufruitier, l'investisseur ne pourra déduire que les travaux de grosses réparations dans sa situation foncière (de la même manière qu'en régime de droit commun).

Les intérêts d'emprunt quand à eux ne sont déductibles que sur du revenu foncier, d'où l'avantage d'avoir des revenus fonciers existants afin de déduire ces intérêts.

L'autre avantage concerne l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) puisque seul l'usufruitier doit déclarer à son actif le bien en pleine propriété. Il n'y a donc pas d'actif pour l'ISF de l'investisseur et le Capital Restant Dû du prêt (CRD) est déclaré au passif.

Ainsi ce CRD peut être déduit de l'actif existant pour l'ISF et ainsi bénéficier d'une réduction d'impôt (si toutefois l'investisseur est éligible à l'ISF).



## Fin du démembrement

A la fin de la période de cession de l'usufruit, l'investisseur récupère le bien en pleine propriété et peut ainsi jouir de cet usufruit.

Il pourra donc tirer bénéfices de la location mais aussi devra s'acquitter de toutes les charges et devra déclarer le bien à son actif pour l'ISF.

L'investisseur aura donc récupéré son bien qu'il aura acquis de 40% à 60% de sa valeur.