

Le démembrement

Usufruit et nue-propriété

SOMMAIRE

I. Caractéristiques juridiques du démembrement de propriété	2
A. Définitions et étendue des droits de l'usufruitier et du nu-propriétaire	2
B. Sources du démembrement.....	2
D. Détermination de la valeur imposable des droits démembrés	3
II – Le démembrement et les différents dispositifs d'investissements	4
A. Périssol	4
B. Robien et Besson neuf.....	4
C. Besson ancien	4
D. Girardin	4
E. ZRR (Demessine)	4
F. LMP/LMNP	4
III – Taux des réductions de droits de donation d'une propriété démembrée	5
A. Taux applicables depuis la loi de finances pour 2006.....	5
B. Taux antérieurs à la loi de finances pour 2006	5

I. Caractéristiques juridiques du démembrement de propriété

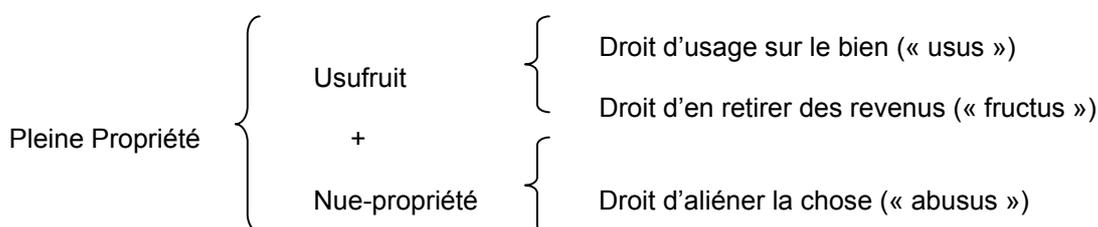
A. Définition et étendue des droits de l'usufruitier et du nu-proprétaire

Le **démembrement** est l'acte qui consiste à dissocier la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. L'**usufruit** est défini à l'article 578 du Code Civil comme étant «*le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.*»

L'**usufruitier** peut soit utiliser le bien pour son propre usage, soit le donner en location et en percevoir les loyers.

Le **nu-proprétaire** conserve le droit de disposer du bien en respectant les droits de l'usufruitier.

Le nu-proprétaire ne peut pas jouir librement de la pleine propriété du bien démembrement. Il a vocation à recouvrer au moment de l'extinction de l'usufruit la totalité des prérogatives du propriétaire.



Les droits démembrés sont indépendants l'un de l'autre. L'usufruitier et le nu-proprétaire sont tous deux pleinement propriétaires de droits distincts qu'ils peuvent chacun céder ou donner isolément et même hypothéquer. La seule limite est de ne pas porter atteinte aux droits de l'autre. En conséquence, ni l'usufruitier, ni le nu-proprétaire ne peuvent exiger le partage du bien démembré ou la vente de la pleine propriété comme en matière d'indivision. L'accord des deux est obligatoire pour céder la pleine propriété du bien.

B. Sources du démembrement

Le démembrement peut être d'origine légale, conventionnelle ou testamentaire. La multiplication des divorces a favorisé l'émergence d'une autre source de démembrement de propriété : l'institution judiciaire avec l'attribution à l'un des ex-conjoints d'une prestation compensatoire en usufruit.

1. Usufruit légal

En ce qui concerne l'usufruit légal, pour les personnes physiques, la durée maximale est égale à la durée de la vie, on le qualifie alors de «droit viager» . L'usufruit légal résulte par exemple du choix du conjoint survivant, en présence d'enfants tous issus des deux époux et à défaut de disposition contraire, de recueillir toute la succession en usufruit et non pas le quart en pleine propriété (art. 757 du Code Civil).

2. Usufruit conventionnel

Le démembrement est souvent établi par la volonté de l'homme dans un contrat à titre gratuit ou à titre onéreux. Ainsi, en cas de donation, une personne peut donner la nue-propriété d'un bien et retenir à son profit l'usufruit afin de le louer et d'en retirer des revenus complémentaires ou d'y habiter jusqu'à la fin de ses jours. Le donateur peut également donner la nue-propriété à une personne et l'usufruit à une autre, par exemple la nue-propriété aux petits-enfants et l'usufruit aux enfants afin de réaliser un saut de génération tout en bénéficiant des abattements prévus en faveur des dons aux descendants.

La cession (vente, apport en société...) ou la donation de l'usufruit d'un bien immobilier revêt un intérêt particulier pour les personnes soumises à l'ISF. En effet, le principe est que le bien est imposé pour sa valeur en pleine propriété, dans le patrimoine du seul usufruitier.

Ainsi, certaines sociétés se sont spécialisées dans la commercialisation d'immeubles démembrés où elles achètent l'usufruit temporaire d'un immeuble et le nu-proprétaire se voit donc soustraire ce bien à son patrimoine taxable au titre de l'ISF.

Les parents peuvent céder, pour une durée déterminée, l'usufruit d'un ou plusieurs immeubles à leurs enfants. Ce qui permet à ces derniers de toucher des revenus complémentaires en début de vie professionnelle, par exemple, et de réduire l'assiette imposable des parents.

La durée de l'usufruit conventionnel est fixée par les parties et est limitée dans le temps. Si l'usufruitier décède avant l'échéance fixée, le nu-proprétaire recueille la pleine propriété non pas au terme de la durée de l'usufruit, mais à la date du décès de l'usufruitier. On dit que l'usufruit «rejoint» la nue-proprété et ceci en exonération de tous droits de mutations.

3. Usufruit testamentaire

Le démembrement peut enfin résulter de dispositions à cause de mort : testament ou donation au dernier vivant entre époux. Dans ce cas, le démembrement se produit au décès du disposant.

D. Détermination de la valeur imposable des droits démembrés

La transmission de droit démembré donne lieu à imposition au titre des droits d'enregistrement. Le tarif de ces droits varie selon la nature de la transmission (donation, succession, vente, apport en société...)

La valeur respective de l'usufruit et de la nue-proprété des biens transmis est constituée, par une quote-part de la valeur en pleine propriété du bien, qui diffère selon la nature de l'usufruit, viager ou à durée fixe.

1. Usufruit viager :

L'usufruit viager est celui qui s'éteint par le décès de l'usufruitier. Les valeurs de l'usufruit et de la nue-proprété sont fixées forfaitairement à une fraction de la valeur de la propriété entière, à partir de l'âge de l'usufruitier, conformément au barème suivant :

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-proprété
De 0 à 20 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 %

2. Usufruit temporaire :

Pour l'usufruit à durée fixe (usufruit temporaire) une règle spécifique est prévue qui ne tient pas compte de l'âge de l'usufruitier. L'usufruit est alors estimé à 23% de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans et sans fraction. Toutefois, cette règle ne peut pas avoir pour effet de donner à l'usufruitier une valeur supérieure à la valeur de l'usufruit viager, qui constitue une évaluation maximale. D'autre part, l'usufruit consenti au profit d'une personne morale ne peut avoir une durée supérieure à 30 ans : il a donc une valeur fiscale maximale égale à 69% de la valeur de la pleine propriété.

II – Le démembrement et les différents dispositifs d'investissements

A. Périissol

Le démembrement est autorisé à l'occasion de l'investissement en Périissol.

Dans ce cas, c'est l'usufruitier qui déduit la totalité de l'amortissement de ses revenus fonciers, puis de son revenu global.

Lorsque l'immeuble fait l'objet d'un démembrement de propriété après l'investissement, il convient de distinguer selon le droit cédé. La cession de la nue-propriété au cours de la période d'engagement de location ne remet pas en cause la possibilité pour le propriétaire devenu usufruitier d'amortir le bien.

En cas de cession de l'usufruit de l'immeuble, l'avantage dont a bénéficié le propriétaire est remis en cause, sauf en cas de démembrement à titre gratuit si le nouvel acquéreur demande la reprise de l'engagement du dispositif de l'amortissement à son profit.

B. Robien et Besson neuf

Le principe est que le démembrement exclut les dispositifs Besson et Robien, et que tout démembrement qui intervient postérieurement à l'engagement de location remet en cause l'avantage fiscal.

Ce principe connaît une exception : en cas de décès de l'un des époux (ou signataire d'un PACS) soumis à imposition commune, le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut reprendre l'avantage à son profit pour la période restant à courir à la date du décès. Les amortissements pratiqués par le couple soumis à imposition commune ne sont pas remis en cause, que le survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement.

C. Besson ancien

Le démembrement est admis s'il est antérieur à l'engagement de location ; en ce cas la déduction forfaitaire majorée profite à l'usufruitier.

En revanche si le démembrement intervient après l'engagement de location l'avantage fiscal est remis en cause ou pas selon la nature du droit cédé :

- le propriétaire cède la nue-propriété de l'immeuble : sous réserve qu'il continue à respecter son engagement de location, il peut continuer à bénéficier de la déduction forfaitaire majorée ;
- le propriétaire cède l'usufruit de l'immeuble : l'avantage fiscal dont il a bénéficié est remis en cause.

En cas de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, aucune remise en cause de l'avantage fiscal n'est effectuée.

D. Girardin

Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des parts au cours de la période d'engagement (sauf cas de démembrement par décès d'un des époux soumis à une imposition commune), remet en cause la réduction d'impôt.

E. ZRR (Demessine)

La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembrement. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction pour la période restant à courir à la date du décès.

F. LMP/LMNP

Le démembrement est possible.

III – Taux des réductions de droits de donation d'une propriété démembreée

A. Taux applicables depuis la loi de finances pour 2006

Âge du donateur	Donation en pleine propriété	Donation en nue-propriété ou avec réserve du droit d'usage et d'habitation	Donation en usufruit
Moins de 70 ans	50 %	35%	50%
De 70 ans révolus à - de 80 ans	30 %	10%	30 %
80 ans révolus et plus	0 %	0 %	0 %

B. Taux antérieurs à la loi de finances pour 2006

Âge du donateur	Donation en pleine propriété	Donation en nue-propriété ou avec réserve du droit d'usage et d'habitation	Donation en usufruit
Moins de 65 ans	50 %	35%	50%
De 65 ans révolus à - de 75 ans	50 %	10%	30 %
75 ans révolus et plus	0 %	0 %	0 %