



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

Le démembrement de propriété : un outil de transmission du patrimoine

DEFINITIONS :

Le droit de propriété : Il correspond au droit d'usage, au droit de percevoir des revenus et au droit de disposer de son bien - *Article 544 du Code civil.*

L'usufruit : Il est composé du droit d'usage et du droit d'en percevoir les revenus (droit d'habiter le bien ou de le louer pour en recevoir des revenus) - *Article 578 du Code civil.*

La nue-propriété : Elle correspond au droit de disposer du bien, c'est-à-dire de le donner, de le modifier, de le détruire ou de le vendre en respectant les droits de l'usufruitier.

Le démembrement : C'est un acte qui consiste à dissocier la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. Il apparaît soit par disposition de la loi (essentiellement par le droit successoral), soit par la volonté des parties (donation, legs, vente ou acquisition d'un droit démembre).

La donation et le démembrement de propriété

Le démembrement de propriété répond à trois objectifs : minimiser l'assiette taxable, donner en conservant les revenus (loyers, intérêts, dividendes) et transmettre tout en gardant l'usage. Si aucun terme n'est fixé dans la convention, l'usufruit s'éteint par le décès de l'usufruitier s'il s'agit d'une personne physique, si l'usufruitier est une personne morale, l'usufruit s'éteint nécessairement au bout de 30 ans.

Au terme de l'usufruit, il y a reconstitution automatique de la pleine-propriété sur la tête du nu-propriétaire. Ainsi quels que soient l'âge et la valeur du bien démembre, la valeur taxée est forcément minorée puisque la valeur de l'usufruit est calculée en fonction de l'âge :

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

Pendant toute la durée de l'usufruit, l'usufruitier perçoit les revenus du bien et acquitte les impôts afférents : Impôt sur le revenu, taxe foncière, Impôt de Solidarité sur la Fortune pour la valeur en pleine-propriété du bien.

Une donation en nue-propriété par des parents à leurs enfants permet d'amorcer la transmission de patrimoine et de bénéficier d'une fiscalité attractive : abattement de 159.325€ par donateur et par donataire par périodes de 10 ans. Au décès des parents usufruitiers, les enfants deviennent pleins-propriétaires en exonération des droits de succession.

Au-delà de l'abattement de 159.325€, la taxation d'une donation en ligne directe (ascendants et descendants), se fera par fraction de part nette taxable (taux progressif de 5 à 45 %).

L'intérêt de faire une donation-partage plutôt qu'une donation simple est essentiel lorsqu'il y a plusieurs enfants : elle fige la valeur des biens donnés au jour de la donation et respecte l'équilibre entre les enfants. Au moment de la succession, le notaire tiendra compte de ce qui avait été donné de manière égalitaire à l'époque de la donation, même si les montants ont évolué par la suite.

La Société Civile Immobilière (SCI) et le démembrement de propriété

Pour garder une certaine maîtrise, il est possible d'utiliser une SCI et d'opérer un démembrement sur les parts. Les parents seront alors usufruitiers des parts et les enfants nus-propriétaires. Les parents pourront ainsi transmettre de leur vivant une partie de leur patrimoine tout en conservant la gestion et la perception des revenus locatifs. Ce démembrement s'éteignant par le décès de l'usufruitier.

La SCI présentera plusieurs avantages, notamment :

- Eviter les blocages pouvant naître de l'indivision, dans la mesure où le désaccord des associés n'empêche pas le gérant de la SCI de prendre les décisions nécessaires à la bonne gestion du patrimoine.

- Un avantage fiscal pour la transmission des parts, dans la mesure où elle autorise la déduction d'un éventuel endettement pour déterminer la valeur de l'actif net qui sera l'assiette du calcul des droits de mutation.

- Un avantage patrimonial car contrairement à un bien immobilier qui ne peut être transmis par tranche, une SCI peut être donnée partiellement sous forme de donation de parts sociales.

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement et vous conseiller dans le cadre de vos projets immobiliers.

**Bonne Année
2012 !**

Descampiaux Dudicourt et Associés
vous souhaite une année riche
de projets menés sous le signe
de la confiance.

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00
ARMENTIERES - 48, place du G^{al} de Gaulle - 03 20 35 48 48
LOOS HAUBOURDIN - 97 rue du M^{al} Foch - 03 20 28 12 00

**DESCAMPIAUX
DUDICOURT
& Associés Immobilier**