

Démembrement & immobilier

Publié le : 11/06/2015

Auteur : Olifan Group

DÉMEMBREMENT & IMMOBILIER

DROITS DE L'USUFRUITIER

- Principe

C'est l'article 595 du Code civil qui confère à l'usufruitier ses pouvoirs en matière immobilière.

L'usufruit d'un bien immobilier a le droit :

- de l'occuper gratuitement,
- de le prêter,
- de le louer.

L'usufruitier peut également vendre ou donner son droit.

Nota bene : les règles relatives à la répartition des pouvoirs ne sont pas d'ordre public. Dès lors, il est possible pour les usufruitiers et nus-proprétaires de prévoir conventionnellement des règles différentes en limitant les pouvoirs de l'un d'eux, en les augmentant ou encore de prévoir une gestion conjointe.

- Cas particulier de la conclusion d'un bail

Ayant les pouvoirs d'administration sur le bien immobilier, l'usufruitier peut conclure et renouveler seul les baux d'habitation, c'est-à-dire choisir le locataire et définir les

conditions du bail.

Remarque : pour les baux supérieurs à 9 ans, il est conseillé de faire intervenir le nu-propiétaire à l'acte afin qu'il puisse lui être opposable en cas d'extinction de l'usufruit.

S'agissant des baux commerciaux et ruraux, l'usufruitier doit recueillir l'accord du nu-propiétaire pour leur conclusion et leur renouvellement.

Le défaut d'intervention du nu-propiétaire est sanctionné par la nullité relative du bail.

À défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut cependant être autorisé par un tribunal à passer seul ce type d'acte.

Précisions : l'usufruitier peut seul mettre fin au bail commercial : soit par l'effet d'un congé, soit par l'effet d'un non renouvellement.

Quant à l'indemnité d'éviction, elle est due par le bailleur qui a délivré congé, elle est donc à la charge de l'usufruitier.

La responsabilité de l'usufruitier qui contrevient au concours du nu-propiétaire dans les cas prévus à l'article 595 du Code civil est donc seule engagée sans que celle-ci puisse être attribuée au preneur, quand bien même ce dernier aurait été informé du démembrement.

OBLIGATIONS RESPECTIVES

A défaut de convention prévoyant des dispositions différentes, le régime légal s'applique.

- Répartition légale des charges entre usufruitier et nu-propiétaire

« L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propiétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu. »

- Grosses réparations

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

La jurisprudence a précisé les notions de grosses réparations et de dépenses d'entretien : d'une manière générale constituent des grosses réparations celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, et des dépenses d'entretien celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de cet immeuble.

La Cour de Cassation, s'est également prononcé quant à la qualification de travaux de démolition, reconstruction, agrandissement, construction d'une piscine et aménagement du terrain, en présence d'un contentieux ISF.

(L'administration désirait voir reconnaître une créance de l'usufruitier sur le nu-propiétaire, à l'ISF (et à la succession le cas échéant). La Cour a rejeté cette position aux motifs que les dépenses d'amélioration sont des dépenses d'entretien (par opposition aux dépenses de grosses réparations) et donc exclusivement à la charge de l'usufruitier et que selon le deuxième alinéa de l'article 599 du Code civil « à la cessation de l'usufruit l'usufruitier ne peut jamais réclamer d'indemnité pour les améliorations qu'il a faites. »

- Autres charges

L'usufruitier peut être contraint par le nu-propiétaire à effectuer les réparations d'entretien tendant à la conservation de l'immeuble ; le nu-propiétaire qui a fait faire lui-même les travaux peut en exiger le remboursement de l'usufruitier même si les travaux ont été entrepris sans l'accord préalable de ce dernier.

A titre de sanction, le nu-propiétaire peut demander la déchéance de l'usufruit.

Remarque : Contrairement au nu-propiétaire, l'usufruitier ne peut le forcer à réaliser des travaux de grosses réparations.

Si besoin, l'usufruitier pourra les prendre à sa charge et demander un dédommagement au nu-propiétaire, équivalent à la plus-value apportée par les travaux à l'immeuble, lors de l'extinction de l'usufruit.

Il peut être prévu conventionnellement une clause prévoyant que des dépenses de réparations soient à la charge du nu-propiétaire.

Dans ce cas, la clause dispose d'un caractère contraignant.

L'usufruitier est tenu de payer les charges annuelles de la propriété : assurances incendie (pour le droit d'usufruit uniquement), taxe foncière, taxe d'habitation si occupation, contributions foncières, frais de gestion (syndic), de réparations d'entretien, espaces verts, électricité des parties communes...

CAS PARTICULIER : IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

La loi de 1965 sur la copropriété prévoit que le nu-propiétaire et l'usufruitier doivent être représentés aux assemblées par un mandataire commun, qui peut être soit l'un d'eux soit un tiers. Toutefois, cette règle n'étant pas d'ordre public, le règlement intérieur peut librement organiser la représentation de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

S'agissant des charges, nu-propiétaire et usufruitier seront contraints de payer celles qui leur incombent légalement dès lors qu'elles ont été décidées par l'assemblée des copropriétaires.

VENTE DE L'IMMEUBLE DÉMEMBRÉ

L'immeuble démembre ne peut être vendu qu'avec l'accord conjoint de l'usufruitier et du nu-propiétaire. On va voir que plusieurs solutions sont possibles quant au sort du prix de vente.

Partage du prix	En principe, lorsque le bien immobilier démembre est vendu, le prix doit être partagé entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. La ventilation du prix peut être effectuée selon une évaluation économique. Le partage du prix met fin au démembrement.
-----------------	---

Quasi-usufruit sur le prix de vente	Les parties peuvent choisir de remettre le prix de vente à l'usufruitier, générant ainsi un quasi-usufruit. Une convention écrite (convention de quasi-usufruit) sera nécessaire pour organiser les rapports juridiques des parties. Le nu-propiétaire bénéficiera d'une créance de restitution au décès de l'usufruitier. Nota Bene: Afin que cette créance soit inscrite en passif déductible dans la déclaration de succession de l'usufruitier, cette convention doit être constatée par acte notarié ou par un acte sous seing privé enregistré (CGI. art. 773,2°). À défaut, le prix de vente de la nue-propiété sera réintégré à l'actif de succession même si civilement la créance est bien réelle.
Remploi avec subrogation	L'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent également convenir de remployer le prix de la vente dans l'acquisition d'un bien lui-même démembré. Les intéressés devront prendre toutes précautions pour éviter que le bien acquis ne soit présumé dépendre de la succession de l'usufruitier (présomption de l'article 751 du CGI*)

* L'article 751 du CGI répute faire partie du patrimoine successoral de l'usufruitier la pleine propriété d'un bien dont la nue-propiété appartient à ses présomptifs héritiers, sauf donations régulières consentie plus de 3 mois avant le décès.

IMPÔT SUR LE REVENU

Sur le plan juridique : l'usufruitier est tenu aux travaux d'entretien tandis que le nu-propiétaire est tenu d'effectuer les travaux de grosses réparations (gros murs, voûtes, poutres, toitures...).

Sur le plan fiscal : la distinction juridique est retenue, néanmoins, il convient d'intégrer le principe selon lequel la personne pouvant déduire les charges est la personne qui les a supportées. De plus, les règles seront différentes si l'immeuble est loué ou non.

« Des travaux portant sur la création de fenêtres, le tubage de cheminées, le remplacement d'un escalier intérieur et le ravalement d'une façade, ont, au sens de ces dispositions, le caractère de travaux d'amélioration ou de réparation. »

- L'immeuble n'est pas loué, il est occupé gratuitement par l'usufruitier ou le nu-propiétaire
- Dépenses de l'usufruitier

L'usufruitier ou le nu-propiétaire qui occupe gratuitement un immeuble n'a rien à déclarer au titre des revenus fonciers, il ne peut donc déduire aucune charge foncière.

Néanmoins, il pourra bénéficier du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour acquisition de la résidence principale (Inst. adm. 10 avril 2008, BOI 5-B-14-08) ainsi que des crédits d'impôt pour dépense en faveur du développement durable.

Remarque : la loi de finances pour 2011 supprime le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition de l'habitation principale. Seuls bénéficieront encore du dispositif les opérations pour lesquelles chacun des prêts concourant à leur financement a fait l'objet d'une offre de prêt émise avant le 1er janvier 2011, sous réserve que :

- l'acquisition du logement achevé ou en l'état futur d'achèvement intervienne au plus tard le 30 septembre 2011
- ou s'agissant d'opérations de construction de logements, que la déclaration d'ouverture de chantier intervienne au plus tard la même date.

- Dépenses du nu-propiétaire

L'immeuble n'étant pas loué, le nu-propiétaire ne pourra déduire aucune charge foncière.

En revanche, s'il réalise des dépenses de grosses réparation, il pourra éventuellement opter pour le régime dérogatoire et imputer jusqu'à 25 000 € sur le revenu global.

S'il existe un excédent, il pourra être imputé sur le revenu global des 10 années suivantes.

Exemple 1 : Monsieur J effectue en 2011 la réfection de la toiture du bien occupé par sa mère dont il détient la nue-propiété depuis le décès de son père. Les travaux s'élèvent à 41 000 €. En 2011, Monsieur J devrait déclarer 50 000 € de revenus. Il pourra imputer ses dépenses de travaux à hauteur de 25 000 € pour 2011, l'excédent soit 16 000 € pourra être déduit l'année suivante.

Exemple 2 : Madame L a effectué en 2010 la réfection de la toiture du bien qu'elle occupe dont elle détient la nue-propiété suite à une donation de ses parents. Les travaux s'élèvent à 35 000 €. En 2010, ses revenus s'élevaient à 20 000 €, elle a pu déduire une partie de ses dépenses à hauteur de 20 000 €, elle devrait pouvoir déduire l'excédent soit 15 000 € en 2011.

Rappel sur les conditions d'option pour le régime dérogatoire :

- Le démembrement doit porter uniquement sur des immeubles bâtis ou non. Ainsi, il n'est pas applicable sur des titres de sociétés.
- **ET** le démembrement doit provenir d'une succession ou d'une donation effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au 4ème degré inclusivement ou entre époux ou partenaires pacsés.

Ainsi, une personne qui hériterait de la nue-propiété d'un immeuble dont la propriété aurait été démembrée auparavant ne bénéficierait pas de ce dispositif, sauf si ce démembrement résultait déjà d'une succession ou d'une donation.

- L'immeuble est loué par l'usufruitier
- Dépenses de l'usufruitier

L'usufruitier doit déclarer les revenus qu'il perçoit, en contrepartie il pourra déduire les charges foncières.

Si un déficit est créé, l'usufruitier pourra l'imputer sur le revenu global jusqu'à 10 700 € et pour la fraction relative aux intérêts d'emprunt, sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

- Dépenses du nu-propiétaire
- Le nu-propiétaire dispose de revenus fonciers

Si le nu-propiétaire dispose de revenus fonciers, il pourra déduire les dépenses effectivement supportées, déductibles selon les règles des revenus fonciers, sur ses revenus fonciers même s'il s'agit de dépenses qui incombent normalement à l'usufruitier.

S'il s'agit de dépenses de grosses réparations (C. civ. art. 605) et que le démembrement résulte d'une succession ou d'une donation entre vifs effectués sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au 4ème degré inclusivement, le nu-propiétaire pourra soit rester sous le régime de droit commun, soit opter pour le régime dérogatoire.

Le régime dérogatoire permet de déduire les dépenses de grosses réparations dans la limite de 25 000 € par an. La fraction des dépenses excédent cette limite peut être déduite dans les mêmes conditions du revenu global des 10 années suivantes.

- Le nu-propiétaire ne dispose pas de revenus fonciers ou si ses revenus fonciers sont insuffisants

Si le nu-propiétaire ne dispose pas de revenus fonciers ou si ses revenus fonciers sont insuffisants, il va constater un déficit foncier qui sera imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et pour la fraction excédent cette limite et pour la fraction relative aux intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

S'il s'agit dépenses de grosses réparation, le nu-propiétaire pourra éventuellement opter pour le régime dérogatoire.

Nota bene : l'option pour le régime dérogatoire s'exerce immeuble par immeuble.

- Cas des nus-propiétaires de logements sociaux

Les nus-propriétaires d'immeuble dont l'usufruit est détenu par un bailleur social sont autorisés à déduire de leurs revenus fonciers les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration de ces logements, alors même que les loyers perçus ne sont pas imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

- Déductibilité des travaux

Rappel : déduction des travaux avant le 1er janvier 2009

Si le nu-propiétaire prenait en charge les travaux de grosses réparations, il pouvait les déduire de ses autres revenus fonciers provenant d'immeubles qu'il détenait en pleine propriété.

A défaut de revenus fonciers ou tout au moins de revenus fonciers suffisants, le déficit foncier constaté pouvait être imputé sans limitation sur le revenu global. Si lui-même n'était pas suffisant pour absorber le déficit foncier, l'excédant du déficit foncier conduisait à constater un déficit global imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes.

Pour que les dépenses soient admises, il fallait que :

- le bien soit loué,
- **ET** que le démembrement résulte d'une succession ou d'une donation entre parents jusqu'au 4ème degré inclusivement.

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

D'une manière générale le démembrement de propriété n'est pas compatible avec les opérations de défiscalisation immobilière. En effet, les dispositifs de défiscalisation immobilière (Scellier, Duflot, Pinel, ZRR, Censi Bouvard, Malraux,...) ne sont pas applicables aux acquisitions démembrées.

En outre, si le démembrement intervient en cours de la période d'engagement, cela entraîne la rupture de l'engagement et la remise en cause de l'avantage fiscal. Toutefois, il n'y a pas de remise en cause lorsque le démembrement résulte du décès de l'un des membres soumis à imposition commune et que le conjoint survivant titulaire de l'usufruit s'engage à poursuivre l'engagement selon les mêmes modalités

pour la période restant à courir à la date du décès.

IMPÔT SUR LA FORTUNE

En matière d'ISF, le principe est que l'usufruitier est imposable sur la valeur en pleine propriété du bien immobilier, il existe des exceptions limitativement prévues.

- Cas d'imposition séparée de l'usufruit et de la nue-propriété

Remarque : Depuis l'ISF 2013, il n'est plus possible de faire figurer un passif lié au bien démembré si le bien n'est pas inclu dans l'assiette imposable à l'ISF.

- Démembrement d'origine successorale
 - Usufruit légal forcé du conjoint survivant en présence d'enfant du premier lit.
 - Usufruit légal du conjoint, décès avant le 1er juillet 2002.
 - - Usufruit légal des ascendants, après donation entre époux de la nue-propriété de leur réserve, en l'absence de descendants, décès avant le 1er janvier 2007.

C. civ. art. 1094

- Démembrement suite à la vente de la nue-propriété

L'article 885 G, b du Code général des impôts prévoit une imposition séparée suite à la vente de la nue-propriété réalisée au profit d'une personne autre que :

- Des héritiers présomptifs ou leurs descendants ;
 - Des personnes auxquelles le redevable a pu antérieurement à la vente consentir une donation ;
 - Des personnes réputées interposées entre l'usufruitier, ses héritiers et ses donataires au sens de l'article 751 du Code général des impôts.
- Donation ou legs d'usufruit au profit de certaines personnes morales

Sont concernées les personnes morales visées à l'article 885 G, c du Code général des impôts. Il s'agit :

- de l'Etat,
- des départements,
- des communes ou syndicats de commune,
- des établissements publics des communes et des syndicats de commune,
- des établissements publics nationaux à caractère administratif,
- des associations reconnues d'utilité publique.

- Cas d'apport en société de la nue-propriété d'un bien

Pour qu'il y ait une imposition séparée de l'usufruit et de la nue-propriété, il faut :

- que l'apport soit réalisé à titre onéreux
- que la société qui a reçu l'apport ne soit pas contrôlée par les personnes visées à l'article 751 du Code général des impôts.

Dans les autres cas, l'usufruitier est imposable sur la pleine propriété.

Précisions : lorsque l'imposition est séparée, les droits démembrés sont déterminés avec l'article 669 du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

- Règles générales
- Mode de taxation
- Principe : taxation aux plus-values

En principe, la cession à titre onéreux est imposable au titre des plus-values immobilières des particuliers. (plus de détails, voir paragraphes suivants).

Les cessions à titre gratuit ne donnent pas lieu à taxation des plus-values.

- Exception : taxation au titre des revenus

Depuis la troisième loi de finances rectificative pour 2012, "[...]le produit résultant de la première cession de cet usufruit temporaire ou, le cas échéant, sa valeur vénale, est

imposable dans chacune de ces catégories à proportion du rapport entre, d'une part, la valeur vénale des biens ou droits dont les revenus se rattachent à la même catégorie et, d'autre part, la valeur vénale totale des biens ou droits sur lesquels porte l'usufruit temporaire cédé.”(art.15) pour les cessions à titre onéreux réalisées depuis le 14 novembre 2012.

“2° Pour l'application du 1° et à défaut de pouvoir déterminer, au jour de la cession, une catégorie de revenu, le produit résultant de la cession de l'usufruit temporaire ou, le cas échéant, sa valeur vénale, est imposé :

a) Dans la catégorie des revenus fonciers, sans qu'il puisse être fait application des dispositions du II de l'article 15 [exonération des revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance], lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à un bien immobilier ou à des parts de sociétés, groupements ou organismes, quelle qu'en soit la forme, non soumis à l'impôt sur les sociétés et à prépondérance immobilière au sens des articles 150 UB ou 244 bis A ;

b) Dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à des valeurs mobilières, droits sociaux, titres ou droits s'y rapportant, ou à des titres représentatifs des mêmes valeurs , droits ou titres, mentionnés à l'article 150-0 A ;

c) Dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, dans les autres cas.”(art. 15)

Attention : la réponse ministérielle LAMBERT du 02 juillet 2013 précise que la cession concomitante de l'usufruit à durée fixe et de la nue-propriété par un même propriétaire à deux acheteurs différents est soumise à la taxation au barème progressif.

- Détermination du prix de cession et du prix de revient

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix de revient.

- Le prix de cession est le prix stipulé dans l'acte augmenté des charges et indemnités éventuellement stipulées au profit du cédant et diminué des frais effectivement supportés par le cédant.

- Le prix de revient comprend le prix d'acquisition augmenté des frais d'acquisition et des travaux.

Les frais d'acquisition comprennent les honoraires de notaire, commissions d'intermédiaire, droits d'enregistrement, frais de timbre et de publicité foncière.

- Dépenses de travaux

Tableau récapitulatif des frais d'acquisition et des dépenses de travaux :

	Acquisition à titre onéreux	Acquisition à titre gratuit
Frais d'acquisition	Montant réel ou forfait 7,5 % prix d'acquisition	Montant réel
Dépenses de travaux	- Immeuble détenue depuis < 5 ans : frais réel sur facture - Immeuble détenu depuis > 5 ans : frais réel sur facture ou forfait 15 % du prix d'acquisition	

- Cas particulier des immeubles acquis en l'état futur de rénovation (VIR)

Les modalités de calcul de la plus-value brute sont énoncées à l'article 150 VB du Code général des impôts.

La loi de finances pour 2012 précise qu'en cas de revente d'un immeuble acquis selon le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover (VIR), codifié à l'article L.262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le prix d'acquisition à retenir pour calculer la plus-value s'entend à la fois du prix de l'existant et des travaux.

Ainsi, le vendeur pourrait se prévaloir en sus du forfait travaux lorsque l'immeuble est détenu depuis au moins 5 ans.

Cette disposition devrait s'appliquer aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2012.

- Les abattements
- Abattement pour durée de détention

Cessions réalisées à compter du 1er septembre 2014

Il n'est plus opéré de distinction selon la nature des biens cédés (terrains à bâtir et droits d'y rapportant ou autres biens et droits immobiliers) pour la détermination de l'assiette de la plus-value imposable.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

- Abattement applicable à l'impôt sur le revenu :

La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC est réduite d'un abattement fixé à :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

L'exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

- Abattement applicable au titre des prélèvements sociaux :

Il est fait application d'un abattement fixé à :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale au titre des prélèvements sociaux est acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Cessions réalisées du 1er septembre 2013 au 31 août 2014

L'article 27 de la loi de finances pour 2014 a légalisé au sein du CGI la modification de la fiscalité de l'impôt de plus-value que Bercy avait présentée et détaillée dans le BOFiP et qui est applicable pour les cessions intervenant à compter du 1er septembre 2013. Il convient pour le calcul de la plus-value imposable, de distinguer, selon la nature du bien cédé, l'imposition à l'impôt sur le revenu, de l'imposition aux prélèvements sociaux. (Article 150 VC modifié).

- Cessions de terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant

Sont concernées les cessions de terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières définies au 1^o du 2 du I de l'article 257 du CGI. Les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont identiques à celles applicables aux cessions réalisées du 1er février 2012 au 31 août 2013 pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières afférentes à ces biens tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux. Cette dérogation a été insérée par la loi de finances rectificative pour 2011 (art. 29)

- Cessions de biens autres que des terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant

Pour les cessions de biens autres que des terrains à bâtir ou droits s'y rapportant, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Ainsi, la plus-value de cession est exonérée d'impôt sur le revenu à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, alors qu'il convient d'attendre 30 ans pour que cette cession soit exonérée de prélèvements sociaux.

** Abattement applicable à l'impôt sur le revenu :*

La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC est réduite d'un abattement fixé à :

- - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième;
- - 4% au titre de la vingt-deuxième année de détention.

** Abattement applicable au titre des prélèvements sociaux :*

Il est fait application d'un abattement fixé à :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième,
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention,
- 9% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale au titre des prélèvements sociaux est acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Cessions réalisées du 1er février 2012 au 31 août 2013

Pour les cessions réalisées par acte authentique entre le 1er février 2012 et le 31 août 2013, un abattement pour durée de détention est appliqué au taux de :

- 2 % par an au-delà de la 5ème année, jusqu'à la 17ème année de détention ;
- 4 % par an au-delà de la 17ème année, jusqu'à la 24ème année de détention ;
- 8 % par an au-delà de la 24ème année, jusqu'à la 30ème année de détention ;

L'exonération est alors de :

- 20 % la 15ème année
- 24 % la 17ème année
- 52 % la 24ème année

- 100 % au terme de 30 ans de détention.

Exception : ces abattements sont applicables pour les apports d'immeubles ou de droits sociaux à une société dont la personne à l'origine de l'apport, le conjoint, un ascendant, un descendant ou un ayant droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux est un associé, dès le 25 août 2011.

Cessions réalisées du 1er janvier 2004 au 31 janvier 2012

La plus-value brute de cession était réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, se calculant par période de 12 mois sans tenir compte des fractions d'années. L'exonération de la plus-value pour son montant total était donc acquise après 15 années de détention.

Exemple : Acquisition d'un immeuble le 15 mars 2000 et vente de la nue-propriété le 9 janvier 2011. La durée de détention de l'immeuble est de 10 ans et 9 mois. Le pourcentage d'abattement pour durée de détention s'étend du 15 mars 2005 au 9 janvier 2011 (soit 5 ans et 9 mois), il est de $5 \times 10 \% = 50 \%$.

- Abattement exceptionnel de 25 %

Les plus-values constatées du 1er septembre 2013 au 31 août 2014 lors de la cession de biens immobiliers autres que des terrains à bâtir ou droits y afférents, sont réduite d'un abattement de 25 %, s'appliquant après la prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Cet abattement exceptionnel de 25 % s'applique tant en ce qui concerne l'impôt sur le revenu que les prélèvements sociaux et également pour la taxe sur les plus-values élevées.

Il s'applique aux plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, réalisées dans les conditions prévues :

- à l'article 150 U du CGI par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CGI ;
- à l'article 244 bis A du CGI par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu.

Il ne s'applique pas aux cessions entre personnes liées à savoir celles réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire liés par un Pacs, son concubin notaire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes
- d'une personne dont le cédant, de son conjoint, son partenaire liés par un Pacs, son concubin notaire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Cet abattement exceptionnel de 25% peut s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2016 aux plus-values de cession d'immeubles situés dans des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants à condition :

- que l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever des locaux destinés à l'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du plan local d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.
- et pour les cessions réalisées en 2015 et 2016, qu'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014

En cas de manquement à l'engagement de construire, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égale à 10% du prix de cession mentionné dans l'acte.

En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement précité dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de cet engagement entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire (10% du prix de vente).

- Abattement exceptionnel de 30 %

Un abattement exceptionnel de 30 % est applicable pour les plus-values réalisées lors de cessions de terrain à bâtir ou de droits s'y rapportant, précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015, à la condition que la vente intervienne au plus tard le 31 décembre de la

deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Le III de l'article 4 de la loi de finance pour 2015 a étendu le bénéfice de cet abattement aux cessions de portant sur des biens immobiliers bâtis situés dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du CGI à la double condition :

- que la cession soit précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2015 ;
- que le cessionnaire s'engage dans l'acte d'acquisition à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever des locaux destinés à l'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du PLU ou du POS.

Cet abattement exceptionnel est appliqué après prise en compte de l'abattement pour durée de détention, et s'applique, le cas échéant pour la détermination de la surtaxe sur les plus-values immobilières excédant 50 000 € prévue à l'article 1609 nonies G du CGI.

Il ne s'applique pas aux cessions entre personnes liées à savoir celles réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire liés par un Pacs, son concubin notaire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes
 - d'une personne dont le cédant, de son conjoint, son partenaire liés par un Pacs, son concubin notaire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.
- Abattement fixe de 1 000 € (supprimé)

Cet abattement est supprimé pour les cessions réalisées à compter du 21 septembre 2011 (à défaut de précision).

Rappel : Un abattement de 1 000 € était appliqué à chaque plus-value de cession réalisée.

- En cas de cession d'un bien commun à des époux, chaque époux avait droit à un abattement. Celui-ci s'appliquait donc deux fois.
 - En cas d'indivision, cet abattement s'appliquait à la plus-value réalisée par chacun des indivisaires même s'ils appartenaient au même foyer fiscal.
 - En cas de cession par une société (non soumise à l'impôt sur les sociétés), la plus-value étant calculée au niveau de la société, un seul abattement était appliqué.
 - En cas de cession d'un bien démembré, l'abattement était appliqué pour chaque usufruitier et chaque nu-propiétaire.
- Taxe sur les plus-values supérieures à 50 000 €

Une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières des particuliers a été instituée par l'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000€.

Elle porte sur les plus-values de cession immobilières, hors terrains à bâtir (mentionnés à l'article 150 VC, I du CGI), des particuliers de plus de 50 000 €. Elle est codifiée à l'article 1609 nonies G du CGI. Elle s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 07 décembre 2012.

Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1er euro sur le montant total de la plus-value imposable, selon le barème suivant :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De à 50 001 € à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20

De 60 000 € à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 %

- Les exonérations
- Résidence principale

Lorsqu'une personne titulaire de la pleine propriété d'un immeuble cède l'usufruit ou la nue-propriété, l'exonération est applicable toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Lorsque l'usufruit et la nue-propriété d'un bien immobilier cédé n'appartiennent pas à la même personne, il faut distinguer :

- Si le logement occupé était la seule résidence principale de l'usufruitier : seule la quote-part revenant à l'usufruitier peut bénéficier de l'exonération.
- Si le logement occupé était la résidence principale de l'usufruitier et du nu-propiétaire, la plus-value peut bénéficier de l'exonération. Toutefois, dans le cas où la jouissance des locaux est répartie entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, l'exonération est limitée aux locaux effectivement utilisés par leur titulaire à titre de résidence principale.
- Cession d'un logement autre que la résidence principale

La loi de finances pour 2012 instaure un nouveau dispositif d'exonération à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, codifié à l'article 150 U, II. 1°bis du Code général des impôts.

- Condition d'application de l'exonération

L'exonération s'applique aux personnes qui, cumulativement :

- réalisent une première cession d'un bien affecté à l'habitation : résidence secondaire, bien immobilier à usage locatif, logement vacant etc...(les cessions d'immeubles non bâtis ou d'actifs immobiliers non affectés au logement n'étant pas éligibles au dispositif),

Remarque : les terrains à bâtir ainsi que les locaux qui sont affectés à un usage autre que l'habitation sont exclus du bénéfice de cette exonération.

- ne sont pas propriétaires de leur résidence principale (et n'en ont pas été propriétaires, directement ou par personnes interposée, au cours des 4 années précédant la cession),
- réinvestissent dans les 24 mois suivants la vente, le prix de cession du bien (au sens de l'article 150 VA du CGI) dans l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à leur résidence principale (l'affectation devant intervenir dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure à l'achèvement).

Remarque : lorsque seule une partie du prix de cession est affecté à l'acquisition ou la construction de la résidence principale, l'exonération de la cession ne s'applique qu'au prorata du prix effectivement réinvesti.

- Modalités d'application

Notons qu'en matière de plus-value immobilières des particuliers, l'article 136-6 du Code de la sécurité sociale dispose que les prélèvements sociaux (dont le taux global est de 15,5 % depuis le 1er juillet 2012) sont calculés sur la même assiette que l'impôt sur le revenu (au taux actuel de 19 %).

Lorsqu'elle sera obtenue, l'exonération devrait donc s'appliquer aussi bien à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux.

- Entrée en vigueur

Cette exonération s'applique aux cessions réalisées à compter du 1er février 2012.

Le montant de la plus-value exonérée d'impôt sur le revenu devra être porté dans la déclaration d'impôt sur le revenu de l'année de la cession dans le but de faciliter le contrôle de l'administration.

- Cession d'un droit de surélévation

La loi de finances rectificative pour 2011 (art. 42) a instauré une exonération de la plus-value de cession de droits de surélévation d'immeubles existants soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers pour les cessions intervenant entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2014.

Ce dispositif a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 par l'article 10 de la loi de finances pour 2015.

Cette exonération s'applique également aux prélèvements sociaux et au prélèvement dû par les non résidents.

Le droit de surélévation est celui qui porte à la fois sur une fraction du terrain supportant l'immeuble préexistant et sur une quote-part des parties communes de cet immeuble. Le titulaire dispose de la faculté d'édifier un ou plusieurs étages nouveaux sur l'immeuble déjà construit.

Conditions d'application

Le cessionnaire peut être une personne physique ou morale. Le cessionnaire s'engage à achever les locaux destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la

date d'acquisition du droit de surélévation.

Sanction

Le non-respect de l'engagement entraîne une amende à la charge du cessionnaire égale à 25 % du prix de cession de l'immeuble. Le cédant ne voit pas le régime de faveur remis en cause.

La fusion entraîne le cas échéant un transfert de l'engagement initial à une nouvelle société qui devient le redevable de l'amende en cas de non-respect. Mais cette opération de fusion ne remet pas en cause l'engagement.

Tempérament : Le non-respect de l'engagement suite à la survenance de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté du cessionnaire n'a pas pour effet d'entraîner l'exigibilité de l'amende. Il en est ainsi du décès, du licenciement ou de l'invalidité de deuxième ou troisième catégorie du cessionnaire personne physique ou de la personne soumise à une imposition commune avec lui. Cession inférieure à 15 000 €

Ce seuil s'apprécie par rapport à la valeur du bien en pleine propriété (CGI. art. 150 U, II, 6°). Autrement dit, la plus-value sera exonérée si la valeur du bien en pleine propriété n'excède pas 15 000 €.

- Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété

Lors de la vente d'un immeuble démembré, le prix de cession doit être ventilé de façon à faire apparaître distinctement le prix de vente de la nue-propriété et de l'usufruit. Cette ventilation s'impose, même si les vendeurs conviennent de remettre le prix à l'usufruitier dans le cadre d'une convention de quasi-usufruit.

Elle doit être réalisée, en principe, en fonction de la valeur réelle de chacun des droits au jour de la vente. L'Administration fiscale laisse le choix entre une valorisation économique des droits démembrés (tenant compte du rendement net de charges usufructuaires de l'immeuble et de l'espérance de vie de l'usufruitier) et la valorisation fiscale en application du barème de l'article 669 du CGI.

Cette faculté de choix permet ainsi d'optimiser le calcul de plus-value imposable en fonction des exonérations applicables et de la situation fiscale de chacun des cédants.

- Détermination du prix d'acquisition

Acquisition à titre gratuit	Acquisition à titre onéreux
Valeur stipulée dans l'acte retenue pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit (CGI. art. 150 VB). - Si le démembrement a pour origine une succession antérieure à 2004, il faut retraiter la valeur du droit acquis avec le barème de l'article 669 du CGI. - Si le démembrement a pour origine une donation avec réserve d'usufruit réalisée avant 2004, il faut appliquer le barème de l'article 762 en retenant l'âge de l'usufruitier à la date du démembrement.	Prix stipulé dans l'acte

- Durée de détention

Usufruitier et nu-propriétaire peuvent bénéficier de l'exonération pour durée de détention. Le délai de détention se calcule à partir de la date d'acquisition du droit vendu.

- Cession d'un droit démembré portant sur un bien acquis en pleine propriété : date d'acquisition du bien en pleine propriété (date de l'acte ou date d'ouverture de la succession).

- Cession après réunion de la propriété : la durée de détention doit être décomptée à partir de la première des deux acquisitions qu'elles soient à titre onéreux, à titre gratuit ou par voie d'extinction naturelle.

- Exemple

Madame P est usufruitière d'une résidence secondaire depuis le décès de son mari en mars 2002. Sa fille quant à elle est nu-propiétaire. Elles vendent ce bien en avril 2011 pour une valeur de 290 000 €.

Dans la déclaration de succession en 2002, le bien avait été évalué 230 000 €. Madame P était alors âgée de 67 ans, son droit était de 20 % avec le barème de l'article 762 du CGI.

Madame P est aujourd'hui âgée de 76 ans. Son usufruit est évalué à 30 % de la pleine propriété avec le barème 669 du CGI. Il faut retraiter le prix d'acquisition en retenant l'âge de l'usufruitier au moment de la cession avec l'aide du barème 669 du CGI soit 30 %. Le prix d'acquisition de l'usufruit est donc de $30 \% \times 230\,000 = 69\,000$ €

Le prix d'acquisition de la nue-propiété est de 161 000 €.

Calcul de la plus-value de l'usufruitier : $30 \% \times 290\,000 - 30 \% \times 230\,000 = 87\,000$ € - 69 000 = 18 000

Calcul de la plus-value du nu-propiétaire : $70 \% \times 290\,000 - 70 \% \times 230\,000 = 203\,000 - 161\,000 = 42\,000$

Les deux plus-values pourront bénéficier de l'abattement pour durée de détention pour la période allant de mars 2007 à avril 2011.

- Cession isolée de l'usufruit ou de la nue-propiété

Dans ce cas, seul l'usufruitier ou le nu-propiétaire cède son droit.

Cession de la pleine propriété d'un bien après réunion de la nue-propiété et de l'usufruit sur la tête du cédant

Nue-propriété et usufruit acquis à titre onéreux	Nue-propriété et usufruit acquis à titre gratuit (donation ou succession)	Nue-propriété acquise à titre gratuit (donation ou succession) et usufruit acquis à titre onéreux	Nue-propriété acquise à titre gratuit (donation ou succession) ou à titre onéreux et usufruit acquis par extinction naturelle
La plus-value imposable est déterminée par la différence entre le prix de cession et la somme des prix d'acquisition de chacun des droits démembrés stipulés dans les actes d'acquisition. La durée de détention se calcule à partir de la première des deux acquisitions	La plus-value imposable est déterminée par la différence entre le prix de cession et la somme des valeurs vénale retenues lors de chaque transmission (donation ou succession). La durée de détention se calcule à partir de la première des deux acquisitions	La plus-value imposable est déterminée par la différence entre le prix de cession et la somme de la valeur vénale de la nue-propriété retenue lors de la donation ou la succession et du prix d'acquisition de l'usufruit. La durée de détention se calcule à partir de la première des deux acquisitions	Le prix d'acquisition de l'usufruit est nul, pour autant l'Administration admet de retenir pour le calcul de la plus-value imposable, la valeur de la pleine propriété du bien à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant. La durée de détention se calcule à compter de l'acquisition de la nue-propriété

- Exemple :

Monsieur L décède le 3 février 2002, laissant pour lui succéder sa femme âgée de 68 ans et sa fille. Elles recueillent un immeuble commun évalué 320 000 €. La mère recueille la moitié en pleine propriété de l'immeuble au titre de sa part de communauté (valeur 160 000 €), et elle opte pour 100 % sur la succession. Sa fille recueille la nue-propriété sur la moitié du bien. La mère décède le 20 novembre 2008. La fille reçoit par extinction l'usufruit sur la moitié du bien et la pleine propriété sur l'autre moitié (évaluée 185 000 €). La fille vend l'immeuble en mars 2011 pour une valeur de 390 000 €.

Il faut calculer 2 plus-values :

- La 1ère allant du décès du père le 3 février 2002 à la vente du bien en mars 2011, en retenant comme prix d'acquisition le montant déclaré dans la succession du père.
- La 2ème courant du décès de la mère le 20 novembre 2008 à la vente du bien en mars 2001, en retenant comme prix d'acquisition le montant déclaré dans la succession de la mère.

Calcul de la 1ère plus-value : $(390\ 000 / 2) - 160\ 000 = 35\ 000$

L'abattement pour durée de détention se calcule à compter du 3 février 2007.

Calcul de la 2ème plus-value : $(390\ 000/2) - 185\ 000 = 10\ 000$. La durée de détention étant inférieur à 5 ans, elle ne pourra pas bénéficier de l'abattement pour durée de détention.

- Cession d'un immeuble par une société civile dont la propriété des parts est démembrée

La plus-value est déterminée au niveau de la société, en revanche, ce sont les associés qui seront imposés. Dès lors, la durée de détention des parts n'a pas d'incidence pour l'associé, ce qui compte, c'est la date d'acquisition de l'immeuble par la société.

L'usufruitier de parts de société soumise au régime fiscal des sociétés de personnes est imposé sur « la quote-part correspond aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier ».

Cet abattement est supprimé. Cette disposition est applicable, à défaut de précision, pour les cessions réalisées à compter du 21 septembre 2011.

Rappel:

Un abattement de 1 000 € était appliqué à chaque plus-value de cession réalisée.

En cas de cession d'un bien commun à des époux, chaque époux avait droit à un abattement. Celui-ci s'appliquait donc deux fois.

En cas d'indivision, cet abattement s'appliquait à la plus-value réalisée par chacun des indivisaires même s'ils appartenaient au même foyer fiscal.

En cas de cession par une société (non soumise à l'impôt sur les sociétés), la plus-value étant calculée au niveau de la société, un seul abattement était appliqué.

En cas de cession d'un bien démembré, l'abattement était appliqué pour chaque usufruitier et chaque nu-propriétaire.

STRATÉGIE DE DONATION D'USUFRUIT TEMPORAIRE D'IMMEUBLE

- Mise en place

Le titulaire de la pleine propriété d'un bien immobilier peut donner temporairement l'usufruit de son bien à un membre de sa famille ou à un tiers. La donation doit être réalisée devant un notaire. Fiscalement, la valeur de l'usufruit est évaluée à 23 % de la valeur en pleine propriété par tranche de 10 ans.

Exemple : Monsieur Paul veut céder l'usufruit temporaire du studio locatif à son fils pour la durée de ses études estimée à 5 ans. Le bien est évalué à 140 000 €. La valeur de l'usufruit transmis est de $140\,000 \times 23\% = 32\,200$ €.

Exemple : Monsieur Paul veut céder l'usufruit temporaire d'un appartement locatif à sa mère afin de lui fournir un lieu adapté pour ses vieux jours. Son espérance de vie est de 11 ans, il souhaite donc lui donner l'usufruit temporaire de ce bien sur cette période. Le bien est estimé à 230 000 €. La valeur de l'usufruit transmis est de $230\,000 \times 46\% = 105\,800$ €.

Les donations d'usufruit temporaire bénéficient des abattements des droits de mutations à titre gratuit soit un abattement de 159 325 € pour les opérations réalisées jusqu'au 16 août 2012 en ligne directe (à la condition qu'aucune autre donation n'est été réalisée dans les 10 ans). Pour les donations réalisées à compter du 17 août 2012, l'abattement en ligne directe est de 100 000 €.

Précisions : la donation portant sur un immeuble, il faudra s'acquitter de la taxe de publicité foncière sur la valeur de l'usufruit transmis, ainsi que du salaire du chef du service de la publicité foncière (ex conservateur des hypothèques) et de l'émolument du notaire.

- Conséquences fiscales
- Conséquences au niveau de l'impôt sur le revenu

Si le bien est loué, c'est l'usufruitier qui percevra les loyers, il devra les déclarer à l'impôt sur le revenu.

Le nu-proprétaire n'aura donc plus à déclarer les revenus locatifs. En revanche, il pourra éventuellement déduire les charges sur le bien

- Conséquences au niveau de l'impôt sur la fortune

Le bien va sortir du patrimoine du nu-proprétaire. C'est l'usufruitier qui devra déclarer le bien pour sa valeur en pleine propriété. Dès lors, si le nu-proprétaire est redevable de l'ISF et que l'usufruitier a un patrimoine net inférieur à 1 300 000 € en 2012 et 2013, la donation permettra de faire échapper le bien à l'ISF.

- Prudence au regard de l'abus de droit

L'instruction fiscale du 06 novembre 2003 relative au donation d'usufruit temporaire consentie à une association d'utilité publique ou à un établissement public précise les conditions de validité pour échapper à la qualification d'abus de droit :

- La donation doit être réalisée par acte notarié ;
- La transmission doit être réalisée pour une durée au moins égale à 3 ans et porter sur un bien productif de revenus ;
- La transmission doit préserver les droits de l'usufruitier.

Se reporter au BOI-PAT-ISF-30-20-20 sur la notion d'abus de droit lors de la transmission d'usufruit temporaire à une personne morale.

© Fidroit

Illustrations pratiques

- **Hypothèse d'un foyer soumis à l'ISF, tranche marginale à 1%.**

- Achat 100 000€ de nue-propiété de parts de SCPI.
- La durée de démembrement est de 10 ans. La valeur de la nue-propiété représente 65% de la valeur en pleine propriété.

Donc $(100\ 000 \times 100) / 65 = 153\ 846,15\text{€}$ en pleine propriété

Economie annuelle d'ISF : $100\ 000 \times 1\% = 1\ 000\text{€}$

Soit au bout de 10 ans : $10 \times 1\ 000 = 10\ 000\text{€}$.

Au terme du démembrement, réunion de l'usufruit à la nue-propiété (53 846,15€).

Bilan de l'opération :

- Investissement de 100 000€
- Patrimoine final : $100\ 000 + 53\ 846,15 + 10\ 000 = 163\ 846,15\text{€}$
- Soit un taux de rendement annuel de 5,06% nets.

Transmettre plus de patrimoine pour un coût successoral équivalent

Prenons l'hypothèse d'un achat de nue-propiété pour 100 000€ et d'une durée de démembrement de 10 ans. La valeur de la nue-propiété représente 65% de la valeur en pleine propriété. Par conséquent, la valeur en pleine propriété est donc de 153 846,19€.

Au décès, l'administration ne tient pas compte de cette valorisation. L'article 669 du CGI précise qu'en cas de démembrement temporaire, la valeur de l'usufruit est de 23% par tranche de 10 ans.

Dans notre exemple, la valeur « fiscale » de l'usufruit est de 23%, donc la valeur de nue-propiété est de 77%.

Ainsi, dans le cas d'un décès

	Immobilier		SCPI
--	-------------------	--	-------------

Investissement		0%			100%	100 000,00
Nue Propriété		60%		-	65%	100 000,00
Usufruit		40%			35%	53 846,15
Valeur Pleine Propriété				-		153 846,15
Barème Fiscal		77%		-	77%	118 461,54
		54%				
Décès 0-10 ans						
Base Imposable				-		118 461,54
Abattement			7 849,			7 849,00
Somme		-	7 849,00			110 612,54
Droits		55% -	4 316,95			60 836,90

Reste			4 316,			39 163,10
Rapport				-		53 846,15
Total au bout de 10 ans :						93 009,26
Total au bout de 15 ans :			0			
Soit	93 009,26			NET D'IMPÔT		

Par Olifan Group