

Chronique fiscale

# Avantages fiscaux du démembrement de propriété

**Les articles 544, 606, 609 du Code civil définissent le droit de propriété, le séparent en usufruit et nue propriété, et consignent les droits et obligations s'appliquant à chaque partie.**

L'usufruitier est tenu des réparations d'entretien, il paye la taxe d'habitation et la taxe foncière, peut louer le bien et profiter des revenus sur lesquels il subira les impôts fonciers. Le nu-propiétaire paye les travaux qui concernent le gros œuvre, murs, clôtures, toitures, sauf ceux résultant d'un défaut d'entretien.

Le démembrement de propriété a été utilisé régulièrement par les notaires pour ses possibilités patrimoniales, comme la donation temporaire à un enfant ou la minoration des droits de donation. Mais il commence à devenir un procédé d'investissement, présenté parfois comme une défiscalisation sans risques.

Ce procédé peut convenir à un investisseur qui achètera un bien en nue-propriété grevée d'un usufruit temporaire de 10 à 15 ans à un prix de 50 ou 60 % de sa valeur. Pendant cette période il ne touchera aucun revenu, devra payer les gros travaux, mais à l'issue de l'usufruit se retrouvera pleinement propriétaire, sans avoir à régler de droits de mutation supplémentaires. Normalement il devrait aussi bénéficier d'une plus-value qui peut se révéler importante, avec exonération de taxe sur celle-ci si l'achat a été effectué il y a plus de 15 ans. Pour des durées moindres la taxe sur plus-value s'applique avec les abattements prévus par années de détention. Certes cette acquisition ne lui

rapportera rien pendant le temps de l'usufruit mais s'il possède d'autres revenus fonciers il pourra en déduire les coûts des travaux éventuellement payés.

Le vendeur d'une nue propriété qui a besoin de fonds propres et veut réaliser des investissements sans passer par les banques, ou bien encore désire diversifier son patrimoine, trouvera aussi de l'intérêt à cette formule. S'il habite le bien il sera logé gratuitement, sauf charges locatives et entretien, s'il loue il percevra des loyers, ceux-ci lui remboursant à peu près la perte sur le prix de vente.

Fiscalement l'impôt de solidarité sur la fortune incombe à l'usufruitier et l'acheteur d'un bien en nue-propriété n'accroît pas son patrimoine fiscal jusqu'au moment où il récupérera la pleine propriété. Faire par exemple donation à un enfant de l'usufruit d'un appartement sort ce bien des bases d'évaluation à l'ISF.

L'évaluation financière de l'usufruit et de la nue propriété qui, pour les ventes en viager, dépend de l'âge du vendeur, ne prend pas en compte ce critère pour la vente d'usufruit à durée fixe estimée à 23 % de la valeur en pleine propriété pour chaque période de 10 ans et sans fraction.

À la fin de la période d'usufruit l'investisseur, devenu propriétaire à part

entière, peut faire divers choix. 1- vendre, avec paiement de la plus-value si les 15 ans ne sont pas écoulés. Si le local est loué le locataire est prioritaire. 2- continuer de le louer pour en tirer des revenus. 3- occuper le logement. L'usufruitier ne pouvant consentir plus de droits qu'il n'en détient, s'il existe un bail en cours, celui-ci se trouve automatiquement échu à l'extinction de l'usufruit. Six mois avant cette extinction le propriétaire peut donc donner congé au locataire. Dans le cas où il serait socialement protégé il faudra obligatoirement le reloger.

Le démembrement pour investissement en est encore à ses débuts et se développe rapidement car des promoteurs s'y intéressent et des conseils en défiscalisation immobilière ont mis au point des plans clés en mains. Citons Fidexi, [Thésaurus](#) Hausman Patrimoine. Ces plans calculent le prix de la cession d'usufruit dans l'ancien en l'estimant à 50 % des loyers qui auraient pu être touchés pendant le temps de cet usufruit.

Pierre et Vacances propose déjà pour ses résidences aux Antilles des programmes de nu-propriété avec usufruit temporaires de 9 à 15 ans, permettant des achats de 54 à 73 % au-dessous de la valeur réelle et possibilité de séjours de 3 à 5 semaines.

R.Q

Source : *Continental Presse*