

Le démembrement, un bon outil pour réduire son ISF ?

Le démembrement de propriété est un bon outil de réduction de l'ISF, mais attention, le nu-propiétaire n'est pas toujours exonéré d'ISF. Explications.

Le démembrement de propriété, définition

En quoi consiste ce « démembrement », mot barbare, indigne du XXIème siècle ? Il s'agit de séparer le droit de propriété en 2 entités. La définition ancienne répartit le droit de propriété en 3 concepts : l'« usus », le « fructus » et l'« abusus », c'est-à-dire le droit d'usage (d'habiter par exemple s'il s'agit d'un logement), le fait de pouvoir en retirer les fruits (le loyer par exemple) ou de le vendre. Selon cette conception, après un démembrement, l'usufruitier dispose de l'usus et du fructus tandis que le nu-propiétaire dispose de l'abusus.

Cette conception a ses limites car un usufruit peut se vendre, même si l'opération est rare. La définition moderne est plus pragmatique ; elle **répartit simplement le droit de propriété dans le temps : l'usufruitier en dispose immédiatement et le nu-propiétaire plus tard !** L'usufruit est généralement « viager », c'est-à dire qu'il s'éteint au décès de l'usufruitier, mais il peut être « temporaire », par convention ou par la loi. Au terme, le nu-propiétaire devient alors pleinement propriétaire.

Nu-propiétaire ou usufruitier, qui est redevable de l'ISF ?

En général, le nu-propiétaire n'est pas assujetti à l'ISF et a contrario, l'usufruitier est redevable comme s'il était pleinement propriétaire. Ce principe est en parfaite harmonie avec la définition moderne ; Mais la fiscalité adore les exceptions...

... / ...

Le démembrement, un bon outil pour réduire son ISF ?

Répartition d'un ISF entre nu-proprétaire et usufruitier : les différents cas

Peu de gens savent qu'ils peuvent réduire leur ISF dans des situations assez fréquentes : bien souvent, lorsque le démembrement résulte d'une disposition légale (démembrement « subi »), l'ISF est réparti entre usufruitier et nu-proprétaire !

Le cas le plus fréquent concerne l'usufruit du conjoint survivant (usufruit du quart résultant de l'ancien article 767 du Code Civil). Lorsqu'il résulte d'une succession ouverte avant le 1^{er} juillet 2002, il n'est imposable que pour sa quote-part ! Attention toutefois, toute disposition modifiant la dévolution légale (donation entre époux par exemple) fait perdre ce bénéfice.

Plus rare, le cas du conjoint survivant dont le défunt sans descendance a laissé des ascendants dans les successions antérieures au 1^{er} janvier 2007. Ces ascendants étaient des héritiers réservataires (article 914 du C.C. aujourd'hui supprimé) dont le statut leur accordait une partie de la succession.

Dans ce cas, l'article 1094 du Code Civil (dans sa rédaction d'avant 2007), lui permettait de conserver la nue-proprété des biens dévolus aux ascendants. Ces derniers ne doivent dès lors déclarer que la valeur de l'usufruit !

Enfin, la substitution d'un usufruit à la donation faite par un époux remarié à son second conjoint n'est imposable que sur sa valeur d'usufruit ! (cas de l'article 1098 du Code Civil).

A noter que la répartition d'un ISF entre nu-proprétaire et usufruitier en réduit le montant **total** du fait que cet impôt est progressif ! (Les tranches basses sont retenues deux fois au lieu d'une). Le calcul est réalisé suivant les modalités de l'article 669 du Code Général des Impôts.

... / ...

Le démembrement, un bon outil pour réduire son ISF ?

Achat en nue-propriété, une stratégie qui conserve un intérêt certain sur le plan patrimonial...

... mais limité au titre de l'ISF depuis la loi de Finances 2013.

Sans être obligé de subir le démembrement, l'acquisition de nue-propriété permet de s'affranchir de l'ISF pendant 15 à 20 ans ! Une stratégie particulièrement avantageuse pour ceux qui perçoivent déjà des revenus fonciers imposés à 56,5% lorsque cette acquisition est réalisée à crédit.

Toutefois, depuis cette année, le capital emprunté et restant dû pour cet investissement n'est plus déductible de l'ISF. Le gain d'ISF est désormais cantonné aux frais d'acquisition.

Et pourquoi ne pas réduire votre ISF par une acquisition de nue-propriété cash ?

En revanche, lorsque l'acquisition est réalisée en cash, la valeur du patrimoine à déclarer à l'ISF est réduite du montant payé puisque ce bien n'est pas imposable. Il ne l'est pas davantage dans le cas précédent, mais le passif n'étant pas plus à déclarer que l'actif, cette opération est neutre.

N'hésitez pas à nous contacter au 01.76.73.29.61 (Paris) ou 04.42.29.77.97 (Province)