

Dernière mise à jour le 27 janvier 2016

Le démembrement de la propriété immobilière

La définition du démembrement de propriété La propriété est composée de 3 éléments : l'usus, ou la possibilité d'utiliser un bien le fructus, soit la faculté d'en tirer des revenus, l'abusus, ...

Sommaire

- La définition du démembrement de propriété
- Le régime du démembrement de la propriété immobilière
- Intérêts pratiques
- ISF
- Les droits d'enregistrement
- La déduction des travaux de grosse réparation par le nu propriétaire
- La gestion de l'immobilier d'entreprise

La définition du démembrement de propriété

La propriété est composée de 3 éléments :

- l'usus, ou la possibilité d'utiliser un bien
- le fructus, soit la faculté d'en tirer des revenus,
- l'abusus, c'est à dire le pouvoir d'en disposer (vente...).

En cas de démembrement de propriété, l'usus et le fructus reviennent à l'usufruitier et le nu propriétaire dispose de l'abusus et surtout, est destiné à devenir plein propriétaire lorsque l'usufruit s'éteint.

Le régime du démembrement de la propriété immobilière

Le démembrement peut être réalisé lors de l'acquisition de l'immeuble (la valeur d'achat ou l'assiette des droits d'enregistrement étant partagée entre l'usufruitier et le nu propriétaire). Le propriétaire peut également se séparer de l'usufruit ou de la nu propriété, par vente ou par donation.

La vente globale du bien démembré exige l'accord conjoint de l'usufruitier et du nu propriétaire. Sauf convention contraire, le prix de vente est réparti entre les deux, en fonction de la valeur de leurs droits.

L'usufruitier d'un immeuble peut occuper celui-ci et le donner à louer. En contrepartie, il est imposé sur les revenus tirés de la location et le bien démembré fait partie, pour sa valeur totale, de son patrimoine taxable à l'ISF. De plus, il est concerné par la gestion et l'administration du bien (rédaction des baux, réalisation des travaux de réparation ou d'entretien, paiement de la taxe foncière...).

Le nu propriétaire dispose principalement d'un droit futur, celui de récupérer la pleine propriété lorsque l'usufruit prendra fin (à l'extinction du terme ou lors du décès de l'usufruitier). Il est tenu d'effectuer les grosses réparations (constituent des grosses réparations celles qui sont relatives à la structure et à la solidité générale de l'immeuble).

Intérêts pratiques

Le démembrement de propriété présente des avantages importants en matière immobilière. La pratique a ainsi fait preuve d'une vaste imagination en la matière, ce qui a pu amener le législateur ou le juge à prévoir des gardes fous.

ISF

Comme nous l'avons déjà noté, seul l'usufruitier est redevable de l'ISF. Cette règle a amené de nombreux contribuables à donner ou céder l'usufruit de biens immobiliers, afin de réduire leur assiette taxable.

Certains parents soumis à l'ISF peuvent donner l'usufruit de certains de leurs biens à leurs enfants, dans le but de réduire leur imposition et d'assurer des revenus supplémentaires à leurs descendants.

Les droits d'enregistrement

Le démembrement de propriété permet de réduire les droits de donation ou de succession. En ces droits ne sont pas assis sur la pleine propriété mais sur la valeur de l'usufruit ou de la nu propriété, déterminée grâce à l'application du barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Voici ainsi ce barème :

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nu propriété
Moins de 21 ans révolus	90,00% de la pleine propriété	10,00%
Moins de 31 ans révolus	80,00%	20,00%
Moins de 41 ans révolus	70,00%	30,00%
Moins de 51 ans révolus	60,00%	40,00%
Moins de 61 ans révolus	50,00%	50,00%
Moins de 71 ans révolu	40,00%	60,00%
Moins de 81 ans révolus	30,00%	70,00%
Moins de 91 ans révolus	20,00%	80,00%
Plus de 91 ans révolus	10,00%	90,00%

Ainsi, si la nu propriété d'un immeuble 300 000 euros est donnée à une personne de 25 ans, les droits d'enregistrement seront calculés sur une base de $300\,000 \times 20\% = 60\,000$ euros.

L'extinction de l'usufruit et la disposition consécutive de la pleine propriété par le nu propriétaire ne sont pas soumises aux droits de mutation à titre gratuit.

La déduction des travaux de grosse réparation par le nu propriétaire

Les dépenses de grosses réparations supportées par le nu propriétaire peuvent, sur option de sa part, être déduites de son revenu global.

Pour cela, le démembrement de propriété doit résulter :

- soit d'une succession,
- soit d'une donation entre vifs, effectuée sans charge ni condition (comme le paiement d'une dette) et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement.

La déduction des charges ne résulte pas nécessairement à la location de l'immeuble.

La gestion de l'immobilier d'entreprise

Il est très fréquent qu'un entrepreneur cède ou donne l'usufruit temporaire d'un immeuble d'exploitation à sa société, au lieu de le donner à louer (en direct ou par le biais d'une SCI).

Cette opération présente certains avantages :

- le cédant peut récupérer de la trésorerie,
- la société n'a pas à payer de loyers
- elle peut amortir l'usufruit et déduire les charges de propriété,
- à l'extinction de l'usufruit, celui-ci revient dans le patrimoine du cédant.

Afin de limiter les abus (la cession était soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers et donc exonérée après une détention de 22 ans), le produit de la cession de l'usufruit par l'entrepreneur à sa société est soumis depuis 2013 aux revenus fonciers (on impose alors la totalité du prix de cession et non seulement la plus-value).

Cette règle ne s'applique pas lorsque le démembrement de propriété se produit lors de l'acquisition du bien (l'entrepreneur acquérant la nu propriété et la société acquérant l'usufruit).