

Dernière mise à jour le 19 décembre 2024

Démembrement d'une somme d'argent et fiscalité

La propriété d'un bien immobilier peut être démembrée. C'est lorsque la propriété d'un bien est divisée entre l'usufruit d'une part et la nue-propriété d'autre part. L'usufruitier possède le droit d'utiliser le bien, d'en jouir et d'en user librement, et d'en percevoir les éventuels revenus.

Sommaire

- Démembrement de propriété
- Quels sont les droits de donation ?
- Démembrement d'une somme d'argent
- Notion de quasi-usufruit
- L'usufruitier
- Depuis
- De nouvelles règles

Démembrement de propriété

La propriété d'un bien immobilier peut être démembrée. C'est lorsque la propriété d'un bien est divisée entre l'usufruit d'une part et la nue-propriété d'autre part.

L'usufruitier possède le droit d'utiliser le bien, d'en jouir et d'en user librement, et d'en percevoir les éventuels revenus.

Le nu-propriétaire dispose du bien, sans pour autant en jouir ou en user. Il a le droit de le léguer, de le donner ou de le vendre.

En matière de donation, le démembrement de propriété est fréquemment utilisé.

Une personne donne la nue-propriété à un enfant, et garde l'usufruit du bien ou de la chose.

Au décès de l'usufruitier, le nu-propriétaire recueille l'usufruit et devient alors pleinement propriétaire du bien, sans droits supplémentaires à payer. Il y a remembrement de la propriété.

La donation démembrée concerne souvent un bien immobilier. Pour autant elle peut, aussi porter sur des titres, une assurance-vie, ou encore sur une somme d'argent.

En prévision de la transmission de patrimoine, les parents effectuent une donation de la nue-propriété à leurs enfants ; Et ils en conservent l'usufruit.

Quels sont les droits de donation ?

La valeur de la nue-propriété qui est donnée, sert d'assiette pour les droits de donation, qui tiennent compte de l'âge du donateur (article 669 du Code général des impôts).

Les droits de donation sont calculés sur la seule valeur de la nue-propriété.

Démembrement d'une somme d'argent

Démembrer une somme d'argent est possible ; En l'espèce les droits de l'usufruitier sont renforcés.

Ici le démembrement permet au donateur de la nue-propiété, et qui conserve l'usufruit, de pouvoir disposer des fonds.

Notion de quasi-usufruit

Avec la rédaction d'une convention de quasi-usufruit :

- A la fin de l'usufruit, l'usufruitier devra garantir le remboursement de la somme d'argent.
- Il a une dette envers le nu-propiétaire.
- La succession de l'usufruitier devra rembourser la somme au nu-propiétaire.

L'usufruitier

Concernant une somme d'argent, l'usufruitier, peut l'utiliser, et peut la dépenser partiellement ou en totalité.

De ce fait, il n'existe plus la notion de conservation du bien. Et lorsque l'usufruit s'éteint le nu-propiétaire pourrait donc ne rien recevoir, dans l'hypothèse où l'usufruitier a tout dépensé.

Au décès de l'usufruitier, le donataire dispose d'une créance de restitution.

Cela lui permet de récupérer une somme équivalente de celle ayant fait l'objet de la donation.

Auparavant le donataire ne payait des droits de donation que sur la valeur de la nue-propiété reçue en donation, et il avait la possibilité de déduire l'intégralité de la somme de la succession. Au décès de l'usufruitier, la valeur de l'usufruit n'était pas taxée.

Depuis

Pour les successions ouvertes depuis le 29 décembre 2023 :

L'article 774 bis du Code général des impôts interdit la déduction des dettes de restitution pour les donations de sommes d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit.

« I.-Ne sont pas déductibles de l'actif successoral les dettes de restitution exigibles qui portent sur une somme d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit... »

Par exception et dans la mesure où

« Le présent I ne s'applique ni aux dettes de restitution contractées sur le prix de cession d'un bien dont le défunt s'était réservé l'usufruit, sous réserve qu'il soit justifié que ces dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal... »

« II.-Par dérogation à l'article 1133 du présent code, la valeur correspondant à la dette de restitution non-déductible de l'actif successoral () donne lieu à la perception de droits de mutation par décès dus par le nu-propiétaire ... »

Depuis la dette de restitution est soumise aux droits de succession.

A noter : que les droits de donation déjà réglés au moment du démembrement sont déductibles des droits de succession dus au décès.

Est aussi concerné, le produit de la vente d'un bien dont la nue-propiété a fait l'objet d'une donation.

Si l'usufruitier et le nu-propiétaire décident de réinvestir le produit de la vente dans l'achat d'un autre bien dont la propriété sera également démembrée ou si un quasi-usufruit permettra à l'usufruit de garder la libre disposition des fonds :

Dans cette hypothèse, le nu-propiétaire pourra déduire une créance de restitution, s'il est en mesure de justifier que cela ne répondait pas à une « motivation principalement fiscale ».

De nouvelles règles

Pour les successions ouvertes depuis le 29 décembre 2023 :

Des exceptions sont prévues

Ne sont pas concernées :

- Les successions avec situations d'usufruit du conjoint survivant portant sur une somme d'argent, et par le fait du quasi-usufruit des liquidités, en exerçant le choix qu'il tenait de la loi en sa qualité.
- Les quasi-usufruits résultant de clauses bénéficiaires démembrées des contrats d'assurance-vie.

Dettes déductibles sous réserve

- Lorsque la somme d'argent provient de la vente d'un bien démembré, en cas de réemploi.
- Si le nu-propriétaire prouve que l'opération soit justifiée et qu'elle n'a pas été contractée dans un objectif principalement fiscal. Il incombe d'être en mesure de le justifier.

L'administration fiscale a apporté des précisions, dans son BOFIP du 26 septembre 2024 sur l'application du nouvel article 774 bis du CGI.