



Immobilier

► Démembrement de propriété

Les revenus fonciers tirés de la location classique de biens immobiliers sont de plus en plus taxés. Pour réduire l'impôt au maximum, deux solutions sont à privilégier :
Le déficit foncier, tout d'abord, qui consiste à créer un passif permettant, le cas échéant, d'effacer totalement l'impôt

Le démembrement de propriété, ensuite, qui permet au nu-proprétaire (propriété des murs ; l'usufruit, c'est-à-dire l'utilisation des lieux, appartenant à une autre partie) de déduire les intérêts de l'emprunt contracté pour acheter cette nue-proprété, de revenus fonciers existants.

Le nu-proprétaire efface ainsi une partie des revenus fonciers provenant de la location d'autres biens immobiliers tout en bénéficiant d'un prix d'achat très compétitif puisque réduit entre 40 et 50 % selon les cas.

► Séparer le droit de propriété en 2 parties distinctes

► L'usufruit

L'usufruit donne le droit de jouissance du bien, c'est-à-dire de l'habiter ou de le louer pour en percevoir les fruits (revenus locatifs).

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à condition d'en conserver la substance.

► La nue-proprété

La nue-proprété permet de disposer du droit d'aliéner le bien, c'est à dire de le vendre. Ses droits de propriétaire sur les fruits et revenus sont annihilés temporairement et sans compensation ultérieure. Les charges liées à l'entretien et à la conservation de l'immeuble sont provisoirement transférés à l'usufruitier.

Le démembrement de propriété est souvent la conséquence d'une succession, d'une donation. Lors d'une succession le conjoint survivant recueille, à son choix, l'usufruit de la totalité des biens existants ou la propriété du quart des biens lorsque tous les enfants sont issus des deux époux.

Un propriétaire peut de son vivant, décider par exemple de faire la donation de tout ou partie de son patrimoine immobilier à son conjoint, à ses enfants, ou à ses petits-enfants par exemple, tout en se réservant l'usufruit.

En règle générale, cet usufruit sera viager pour ne prendre fin qu'au décès de l'usufruitier.

Le nu-proprétaire deviendra alors pleinement propriétaire et pourra disposer de tous les droits liés à son titre de propriété.

► Démembrement sur un bien immobilier : quelles particularités ?

Administration et gestion

La loi (notamment le Code civil) régit les pouvoirs de l'usufruitier et du nu-proprétaire, toutefois, les intéressés peuvent convenir dans l'acte constitutif du démembrement (donation par exemple), ou dans un acte ultérieur, de modifier les pouvoirs de chacun.

C'est l'usufruitier qui est particulièrement concerné par la gestion et l'administration du bien démembré. Il utilise le bien directement s'il l'habite et il en profite indirectement s'il le loue puisqu'il en retire les loyers.

Conclusion de baux

Baux d'habitation :

L'usufruitier peut conclure seul un bail d'habitation. (sauf pour une durée de plus de 9 ans).



Baux commerciaux et ruraux :

Nécessité pour l'usufruitier d'obtenir l'accord du nu-propiétaire pour la conclusion d'un bail ou de son renouvellement.

Assemblée de copropriété

Lorsque le bien démembré est en copropriété, l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent être représentés par un mandataire commun.

Vente

La vente globale (de la pleine propriété) du bien nécessite l'accord de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

Partage

Le nu-propiétaire et l'usufruitier ne sont pas en situation d'indivision, en conséquence aucun d'eux ne peut donc exiger le partage.

Droits aux revenus

L'usufruitier bénéficie du droit de percevoir les revenus du bien dont la propriété est démembrée. Ainsi pour un bien loué, le loyer revient intégralement au seul usufruitier.

Obligation aux charges

Le Code civil organise la répartition des charges entre le nu-propiétaire et l'usufruitier.

Les réparations d'entretien sont à la charge de l'usufruitier.

L'usufruitier est tenu d'entretenir l'immeuble et de payer les charges d'entretiens (travaux d'entretien y compris le ravalement, taxe foncière ...).

Les grosses réparations sont supportées par le nu-propiétaire (gros murs, poutres, couvertures entières, digues, murs de soutènement et clôture en entier).

► Démembrement temporaire :

Un bien immobilier peut également être démembré conventionnellement : lors de la vente d'un immeuble ancien, ou lors de l'acquisition d'un immeuble neuf en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Le droit de propriété peut être démembré lors l'acquisition entre 2 investisseurs distincts :

- L'un acquiert la nue-propiété moyennant une décote (En contrepartie de l'abandon temporaire des droits revenant à l'usufruitier)
- L'autre acquiert ou conserve l'usufruit temporairement.

Le nu-propiétaire est le plus souvent un particulier

(Investisseur personne physique ou SCI transparente fiscalement, soumise à l'IR)

Et l'usufruitier une personne morale

(Société foncière, société soumise à l'IS, ou un bailleur social).

Le démembrement de propriété peut être fixé contractuellement entre les deux parties pour une durée limitée dans le temps : 5, 10, 15 ou 20 ans par exemple.

Durant la période de démembrement temporaire, les co-contractants peuvent décider de la répartition de certaines charges (taxe foncière, gros travaux) entre le nu-propiétaire et l'usufruitier. Ces règles sont prévues au contrat lors de la mise en place du démembrement.

Le contrat prévoit également la date de fin de l'usufruit, et prévoit l'usufruitier aura effectué toutes les démarches pour rendre au propriétaire un bien libre de tout occupant, et remis en état.

A l'échéance prévue au contrat, l'usufruitier perd ses prérogatives, et le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire du bien acquis en nue-propiété quelques années auparavant.

Il peut alors décider d'en disposer librement, en continuant de le louer et en percevant les revenus locatifs, en le cédant ou en l'habitant



Nue-propriété relative à l'achat d'un bien immobilier démembré

Sous réserve que l'immeuble soit donné en location par l'usufruitier et génère des revenus imposables dans la catégorie des revenus fonciers, les nus propriétaires peuvent déduire de leurs revenus fonciers les dépenses destinées à assurer la conservation d'un immeuble.

Ces charges sont déduites du revenu de leurs autres propriétés ou, à défaut, génèrent un déficit foncier imputable dans les conditions de droit commun (c'est-à-dire à hauteur de 10 700 € sur le revenu global, le surplus étant imputable sur le revenu foncier des 10 années suivantes).

Nue-propriété résultant de succession ou de donations familiales

Un nouveau régime plus favorable est réservé, aux nus propriétaires d'immeubles tenant leur droit de démembrements résultant soit d'une succession, soit d'une donation entre vifs effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au 4ème degré inclusivement.

Nue propriétaire d'un immeuble, dont l'usufruitier est un bailleur social

Les nus propriétaires bénéficient d'un second régime dérogatoire lorsque qu'ils investissent dans un bien immobilier en démembrement dont l'usufruit est détenu temporairement par un bailleur social.

Ils ont alors, bien que l'immeuble ne génère pas de revenus imposables dans la catégorie des revenus fonciers (les bailleurs sociaux étant exonérés), la possibilité de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements.

► Incidences fiscales du démembrement sur un bien immobilier

Revenus fonciers d'un immeuble loué

Pour l'usufruitier :

En cas de démembrement de propriété, les revenus procurés par la location reviennent à l'usufruitier. C'est donc lui qui est imposable sur la totalité des revenus encaissés.

L'usufruitier peut déduire de ses revenus fonciers les charges effectivement supportées (sauf application du régime du micro-foncier)

Pour le nu-propriétaire :

Il n'a en principe rien à déclarer.

Plus-values immobilières

Chacun des usufruitier et nu-propriétaire est imposé en fonction de ses droits.

Démembrement et ISF

Les biens grevés d'un usufruit sont compris pour leur valeur en pleine propriété dans le patrimoine de l'usufruitier. En revanche le nu-propriétaire n'a en principe rien à déclarer sur ce bien au titre de l'ISF.

Notre métier de conseils en gestion de patrimoine consiste aussi à vous aider à choisir en amont le type d'opération d'investissement qui vous convient, un cadre fiscal adapté à votre situation et à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Nous vous proposerons par la suite, si vous le souhaitez, des programmes sélectionnés parmi de nombreux promoteurs et monteurs professionnels qui nous proposent un vaste choix de produits immobiliers de qualité.

Vous souhaitez être guidé dans votre projet d'investissement immobilier ?

Conseils personnalisés, sans engagement

Contactez-nous !