

## Le démembrement de propriété

**Le démembrement de propriété est un bon outil lors d'une donation ou d'une succession. Il consiste à séparer la nue-propriété et l'usufruit du bien immobilier. Chaque composante d'une propriété démembrée s'accompagne de droits réels qui peuvent être vendus ou cédés. L'usufruit peut être viager, soit jusqu'au décès de l'usufruitier, ou temporaire, c'est-à-dire pour une durée limitée.**

Le démembrement de propriété est un principe de droit permettant une souplesse de maniement et de détention des diverses possessions patrimoniales. Démembrer un bien, physique ou non, revient à séparer ce qui s'appelle la nue-propriété et l'usufruit.

### Qu'est-ce que l'usufruit ?

L'usufruit est la partie du démembrement qui permet de jouir du bien en question dans tous les sens du terme. L'usus est le droit d'user du bien, c'est-à-dire d'utiliser le bien. Le fructus permet de percevoir les fruits de l'exploitation d'un bien si toutefois, l'usufruitier préfère par exemple louer un bien immobilier dont il détient l'usufruit.

Le droit de jouissance de l'usufruitier porte sur le bien et tous ses accessoires, de même que sur « tout ce qui s'unit ou s'incorpore naturellement au bien par voie d'accession ». Toutefois, l'usufruitier supporte des charges ordinaires alourdissant le bien et des charges normalement payées par les revenus de ce bien.

Concernant la personne physique ou morale qui détient la nue-propriété, celle-ci a l'abusus du bien.

Pour modifier ce qui tient de la pleine propriété, les deux propriétaires du même bien doivent s'entendre pour vendre le bien concerné.

### Qu'est-ce que la nue-propriété ?

La nue-propriété se traduit par le fait de posséder un bien (immobilier ou financier) où le propriétaire ne dispose pas de la jouissance du bien, qui est appelé l'usufruit.

En conclusion, un nu propriétaire ne peut pas jouir du bien, et par conséquent ne reçoit pas les fruits de sa propriété.

L'origine juridique de la nue-propriété

Dans le droit français, trois composantes cohabitent afin de déterminer la pleine propriété :

- L'usus : le droit d'user d'un bien
- Le fructus : la jouissance du bien
- L'abusus : la propriété du bien

D'un point de vue juridique, un nu propriétaire possède l'abusus du bien.

L'usufruit en viager prend fin au décès de l'usufruitier ou en cas de non utilisation durant 30 ans. Il peut également être temporaire, la pleine propriété étant alors reconstruite en fin de contrat. Sa valeur dépend de l'espérance de vie de l'usufruitier et de la valeur du bien.

### L'avantage fiscal du démembrement de propriété

Démembrer un bien immobilier est une manière de bénéficier de certains avantages fiscaux afin de préparer en douceur la transmission d'un bien. Le propriétaire et son conjoint peuvent ainsi y vivre ou le louer tout en faisant une donation de la

nue propriété de leur vivant. Dans un premier temps, faire une donation de la nue propriété permet de bénéficier des abattements fiscaux.

Lors du décès du ou des usufruitiers, les enfants récupèrent la pleine propriété du bien sans avoir de droits de succession à payer. Il est important de souligner que la donation de la nue-propriété n'a aucune influence sur le montant de l'ISF éventuellement payé par l'usufruitier. Ce dernier continue d'être imposé sur la valeur totale du bien.

Ce type de donation propose plusieurs avantages :

- Les droits de donation ne sont pas calculés sur la valeur réelle du bien mais sur la seule nue-propriété
- La répartition de la valeur du bien immobilier entre nue-propriété dépend de l'âge du donateur.

Age du donateur	Valeur usufruit	Valeur nue-propriété
Moins de 21 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	40 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
A partir de 91 ans	10 %	90 %

Par exemple, pour un donateur âgé de 31 à 40 ans, l'usufruit représente 70 % et la nue-propriété 30 %. Pour un donateur âgé de 71 à 80 ans, la répartition est inversée, 30 % pour l'usufruit, et 70 % pour le nu-propriétaire.

L'intérêt étant de bien choisir le moment du démembrement de propriété afin de profiter au mieux de ses avantages. Cette répartition fonctionne par tranche de 10 ans.

#### **Primera Finance Gestion Privée,**

**Nous vous conseillons et gérons votre patrimoine depuis plus de 15 ans.**

**Renseignez-vous sur notre approche et les services faits pour vous.**

**Une équipe appliquée est à votre écoute.**

**Lien vers [www.primerafinance.com](http://www.primerafinance.com) - Tel: 09.82.49.07.33 (Tarif normal)**