

Le démembrement de propriété fait parler de lui

Patrimoine. Gros plan sur un outil juridique qui, s'il n'est pas nouveau, reste méconnu

Le principe

« Le démembrement est un outil juridique qui permet l'éclatement du droit de propriété entre la nue-propriété et l'usufruit », explique Me Bruno Boutin, de la chambre des notaires du Rhône. L'usufruit est le droit de jouir d'un bien ou d'en recevoir les revenus, alors que la nue-propriété est le droit de disposer du même bien sans en avoir l'usage.

Un outil de transmission

Le démembrement est couramment utilisé dans le cadre de successions. Des parents peuvent donner la nue-propriété du domicile familial à leurs enfants tandis qu'ils conservent l'usage du bien. A leurs décès, l'usufruit s'éteindra et la pleine propriété reviendra alors aux héritiers. Dans ce cas, les droits de succession sont diminués : l'imposition se fera sur la valeur de la nue-propriété.

L'usufruit locatif social

L'usufruit détenu par une personne physique dure, en principe, toute la vie de son titulaire. Toutefois, il existe un démembrement temporaire dont la durée est fixée. Cette variante est employée dans l'usufruit locatif social. D'un côté, des particuliers investisseurs achètent la nue-propriété d'un bien immobilier. De l'autre, un bailleur social acquiert l'usufruit pour une durée de 15 à 17 ans. Durant cette période,

le propriétaire ne perçoit aucun loyer mais ne débourse pas d'argent, les charges restant assumées par le bailleur. « Il s'agit du seul placement d'épargne qui ne supporte aucune fiscalité d'aucune nature » déclare Frédéric Goulet, cofondateur de la société [Perl](#), acteur qui a véritablement industrialisé le marché. Au terme de l'usufruit, le particulier récupère un bien acheté pour 50 à 60 % de sa valeur. Grâce à cette formule, le bailleur social a temporairement augmenté son parc de logements.

Une solution

pour l'immobilier d'entreprise

L'achat de locaux d'entreprise par son dirigeant peut se faire par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI). L'entreprise devient alors locataire et versera un loyer à la SCI. En optant pour le démembrement, la société achète l'usufruit temporaire des locaux pour une durée d'au moins 15 ans tandis que la SCI acquiert la nue-propriété. Dans les comptes de l'entreprise, il n'y a plus de loyers à payer mais un usufruit dont la durée d'amortissement est de 15 ans. « Le démembrement est le seul cas où le terrain et le bâti sont amortissables », insiste Me Bruno Boutin.

D.C.

Me Bruno Boutin

de la Chambre

des notaires du Rhône

Bon A SAVOIR

Pour un démembrement classique ou un usufruit temporaire, le recours à un notaire, en sa qualité de spécialiste du droit de la famille et du patrimoine, est indispensable. En effet, l'avantage fiscal conféré par cet outil juridique suscite l'attention de l'administration fiscale. L'opération peut relever de l'abus de droit lorsqu'elle est montée dans un but exclusivement fiscal. Dans le cas de l'acquisition de locaux d'entreprise par son dirigeant, le notaire rédigera une convention de démembrement. Le document explique les objectifs poursuivis par le démembrement et détermine le mode de valorisation employé pour calculer la valeur de l'usufruit. La convention fixe également les règles de fonctionnement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.