

Le démembrement de propriété

Un instrument de gestion et d'optimisation de votre patrimoine

La propriété se définit comme "le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements" (C. civ. art. 544).

Le droit de propriété confère à celui qui le détient :

- L'usus : le droit de détenir et d'utiliser la chose ou le bien
- Le fructus : le droit de percevoir les revenus (fruits) d'une chose ou d'un bien
- L'abusus : le droit de disposer de la chose ou du bien (vendre, donner, modifier)

Le démembrement de propriété dissocie les prérogatives de ce droit, coexiste alors deux droits réels : l'usufruit et la nue-propriété.

L'usufruit est temporaire, à son extinction, le nu-propiétaire devient alors plein propriétaire.

L'ESSENTIEL

- Un instrument de gestion d'un patrimoine immobilier, financier (valeurs mobilières, parts sociales, assurance-vie, ...)
- Un impact fiscal induit
- Des revenus complémentaires au bénéfice de l'usufruitier

EN SAVOIR PLUS

Les cas fréquemment rencontrés :

- **La donation avec réserve d'usufruit**

En se réservant l'usufruit à son profit sur des titres, un bien immobilier, le donateur profite directement des prérogatives qui y sont attachés et peut commencer à transmettre sans se priver de la jouissance du bien ou des revenus qu'il procure.

Bon à savoir : possibilité d'insérer une clause de réversion d'usufruit sur la tête de son conjoint"

- **Le démembrement de la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie**

Technique pertinente, pour le souscripteur et] souhaite transmettre les capitaux décès à plusieurs personnes : le conjoint et les enfants"

- **Le démembrement croisé de parts de SCI en vue de protéger un concubin**

Technique assurant au concubin survivant des droits en pleine propriété et en usufruit sur la totalité du bien objet du démembrement croisé"

Les valeurs fiscales de l'usufruit viager et de la nue-propriété d'un bien sont fixées forfaitairement à une fraction de la valeur de la pleine propriété du bien et déterminées en fonction de l'âge de l'usufruitier :

| Age de l'usufruitier | Valeur de l'usufruit | Valeur de la nue-propriété |
|----------------------|----------------------|----------------------------|
| Moins de 21 ans | 90 | 10 |
| De 21 à 30 ans | 80 | 20 |
| De 31 à 40 ans | 70 | 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 |

L'usufruit s'éteint, le plus souvent par le décès de l'usufruitier, ou par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé"