

Démembrement

Usufruit temporaire



Principe

La propriété est divisée en deux parties : d'une part, l'usufruit qui est le droit d'utiliser le bien comme on l'entend (en y habitant soi-même ou en le louant à un tiers), d'autre part, la nue-propriété qui permet de posséder ce bien, mais ne permet pas d'en jouir.

L'achat de la nue-propriété consiste à donner la jouissance du bien acheté à un organisme ou un tiers, pendant une période allant de 15 à 20 ans.

En contrepartie de la possibilité d'utilisation potentielle du logement pendant une période définie, l'usufruitier temporaire finance une partie du logement qui permet à l'acquéreur de bénéficier d'une remise importante sur son prix d'achat. L'usufruitier aura la possibilité de son côté, d'utiliser le logement, ou de le louer à un tiers.

Durée de l'avantage : immédiat sans limitation dans le temps

Contribuables concernés

Personnes physiques imposables à l'ISF et/ou ayant des revenus fonciers

Avantages fiscaux

- Achat d'un bien immobilier avec une décote de 40 % à 50 %.
- Réduction de son ISF 885 G alinéas 1 CGI "les

biens ou les droits grevés d'un usufruit (...) sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier".

- Diminution de ses revenus fonciers existants (dans la mesure où le logement est financé à crédit). Art. 156-I-3° CGI.
- Réalisation d'une opération rentable et sécurisée (TRI de 5 % à 10 % net annuel en fonction de la situation de contribuable).

Avantages patrimoniaux

- Création d'un revenu complémentaire à terme (en général de 15 à 20 ans).
- Achat d'un bien à moins de 60 % de sa valeur.

PLUS-VALUES

En cas de vente en pleine propriété d'un immeuble démembré, il faut calculer le prix de vente de l'usufruit d'une part et de la nue-propriété d'autre part. Le barème de l'administration fiscale est en principe utilisé mais ce n'est pas une obligation. Chaque partie est éventuellement imposée en fonction de la plus-value qu'elle a réalisée. Si la vente n'a porté que sur l'usufruit ou la nue-propriété, seule la partie qui a effectué cette vente est éventuellement soumise au régime de la plus-value. Celle-ci est réalisée sur les biens ou droits immobiliers. Elle est réduite d'un abattement de 10% pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année (CGI-art 150 VC.I). Le taux applicable est de 16% plus la CSG et CRDS.