

# Nue propriété et cession d'usufruit

## L'usufruit et la nue propriété

- ❑ Un bien mobilier ou immobilier est généralement détenu en pleine propriété.
- ❑ Lorsque le bien procure des revenus, ce droit de propriété regroupe alors deux droits différents :
  - ➔ Le droit d'**usufruit** = Le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus.
  - ➔ Le droit de **nue propriété** = Le propriété juridique du bien



## Le démembrement de propriété

- ❑ Il est assez classique, notamment sur des biens immobiliers, de procéder à un démembrement du bien immobilier.
- ❑ Cela signifie que pendant un certain temps, **le propriétaire de l'usufruit et le propriétaire de la nue propriété sont deux personnes différentes.**
- ❑ Ce démembrement cesse le jour de l'extinction de l'usufruit et le nu propriétaire devient alors plein propriétaire du bien.
- ❑ Il existe deux types d'usufruit :
  - ➔ **L'usufruit viager** : Qui cesse le jour où l'usufruitier disparaît
  - ➔ **L'usufruit temporaire** : Fixé pour une durée de 1 à 30 ans et qui cesse au plus tard à la fin de cette durée, à moins que l'usufruitier ne disparaisse avant.

# Les avantages du démembrement

- ❑ Les raisons d'un démembrement de propriété sont nombreux et peuvent répondre à des besoins très variés.
- ❑ Les raisons peuvent être **économiques** ou **fiscales**.

## Économiques

- Posséder un usufruit permet d'utiliser un bien immobilier ou d'en percevoir les revenus sans avoir à se soucier de sa revente ou sa transmission.
- A l'inverse être nu propriétaire d'un bien permet de fournir temporairement un revenu à une autre personne sans se démunir de son bien.

## Fiscales

- En cas de démembrement de propriété, le nu propriétaire n'est pas assujéti à l'ISF sur la valeur du bien.
- L'achat d'une nue propriété permet également de réaliser mécaniquement une plus value le jour de la réunion de l'usufruit et de la nue propriété.

**Le démembrement de propriété peut s'opérer via une donation ou via une cession, temporaire ou viagère, de l'usufruit.**

➔ Les donations d'usufruit ou de nu propriété répondent généralement à des **besoins d'ordres familiaux** :


- Donation de la nue propriété d'un bien aux enfants, les parents gardant l'usufruit viager du bien.
- Donation de la nue propriété au conjoint survivant afin de lui assurer une sécurité financière.
- Donation temporaire d'un usufruit à un enfant afin de lui procurer temporairement des revenus.

➔ Les cessions, généralement temporaires, d'usufruit répondent quant à elles à une vraie logique **financière et fiscale** :

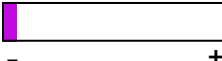
Les 2 grands types d'opérations financières réalisables à partir de ce principe sont :

- 1) L'achat temporaire d'usufruit
- 2) L'achat de nue propriété

# L'achat temporaire d'usufruit

Rendement : 

Risque : 

Liquidité : 

## Le principe

- ❑ L'investisseur achète de façon temporaire l'usufruit d'un bien immobilier (type SCPI du bureau ou mur de magasin).
- ❑ La rentabilité de telles SCPI oscille généralement autour de 5,5%.
- ❑ La valeur d'un usufruit temporaire sur 10 ans, se négocie aux environs de 35%, soit environ 6 fois la valeur estimée du coupon annuel.

### Exemple

1. L'investisseur achète pour 10 000€ d'usufruit temporaire.
2. Il perçoit chaque année un revenu foncier de 1 570€ par an.
3. Ce revenu est indexé sur l'évolution des prix
  - Le taux de rendement interne de l'opération est de l'ordre de **9% à 12%** en fonction de l'évolution des loyers.

### Avantages

- ❖ La rentabilité de l'opération est largement supérieure à celle d'un placement obligataire sur 10 ans
- ❖ Le **risque est faible** compte tenu de la régularité des coupons distribués par les SCPI.
- ❖ Les revenus sont indexés sur l'évolution de l'inflation, à la différence du coupon d'une obligation.

#### Remarque :

L'achat d'un usufruit temporaire **supprime** par définition la question de la **revente** des parts de SCPI.

## Inconvénients

- ❖ L'investisseur usufruitier est **soumis à l'ISF** pour l'intégralité de la valeur en pleine propriété des parts.
- ❖ Les revenus distribués sont fiscalisés comme des revenus fonciers et sont ainsi taxés au taux marginal d'imposition de l'investisseur.
- ❖ La revente éventuelle de l'usufruit temporaire est délicate si l'investisseur ne souhaite pas attendre le terme de l'usufruit.

## Valeur d'un usufruit temporaire

*en % de la valeur en pleine propriété*

Durée	Prix
5 ans	25%
6 ans	27,5%
7ans	30%
8 ans	32%
9 ans	33,5%
10 ans	35%

## A qui s'adresse ce produit ?

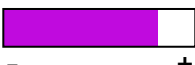
Aux investisseurs souhaitant se procurer des revenus complémentaires, et

1. Étant faiblement imposés sur leurs revenus, ou ayant par ailleurs des déficits fonciers.
2. N'étant pas soumis à l'ISF
3. **Aux PME ou SARL de famille avec un excédent de trésorerie**

## Remarques complémentaires

- ❖ Ce type d'opération s'effectue classiquement sur des durées de 5 ou 10 ans. Cependant il est théoriquement possible d'acheter un usufruit sur **toute durée comprise entre 1 an et 30 ans**.
- ❖ L'opération nécessite de **trouver un nu propriétaire** pour l'achat des parts. L'opération n'est ainsi pas mécanique mais peut nécessiter un certain temps afin de trouver l'acheteur de la nue propriété.

# L'achat d'une nue propriété

Rendement : 

Risque : 

Liquidité : 

## Le principe

- ❑ L'investisseur achète la nue propriété d'un bien immobilier (type SCPI du bureau ou mur de magasin).
- ❑ La valeur d'un usufruit temporaire sur 10 ans, se négocie aux environs de 35%. En conséquence, la nue propriété s'achète pour 65% du nominal.
- ❑ Au terme des 10 ans, l'investisseur récupère la pleine propriété de la SCPI.
- ❑ A prix inchangé, il récupère 100 pour 65 investi, soit une **performance nette d'impôt de 54%**.

## Les avantages de l'opération

- ❑ L'investisseur réalise une forte plus value sur un bien immobilier sans pour autant être fiscalisé sur la plus value.
- ❑ Les sommes investies ne sont **pas soumises à l'ISF**, ce qui accroît la rentabilité de l'opération.
- ❑ Si l'achat des parts de SCPI se fait à crédit, le passif est déductible de l'ISF. L'opération permet alors de **réduire sa base d'imposition ISF**.

***Attention** : Si l'usufruit est acheté par une société soumise à l'IS, cette opération peut entraîner un manque à gagner pour l'administration fiscale en terme d'ISF.*

*Il est important, dans ce cas, qu'il n'y ait pas de lien économique entre l'usufruitier et le nu propriétaire.*