

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** :

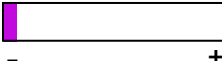
Les 2 grands types d'opérations financières réalisables à partir de ce principe sont :

- 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**

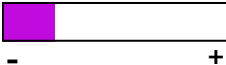
Remarques complémentaires

- ❖ 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.