



Retranscription de la vidéo

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Anne Pasdebol votre cliente a laissé un message sur votre répondeur ce matin. Vos clients Anne et Guénolé vont effectuer une donation-partage avec réserve d'usufruit à leurs enfants afin de préparer la transmission de leur patrimoine.

Il reste un encours de crédit sur le F2 que vous avez financé il y a quelques années, et qui entre dans cette donation-partage avec réserve d'usufruit. Vos clients souhaitent savoir si cela peut être de nature à compromettre l'acte qu'ils envisagent d'effectuer prochainement chez le notaire.

Nous allons traiter ce sujet en plusieurs parties.

Nous nous attacherons d'abord à comprendre les objectifs de vos clients dans cette opération. Puis nous détaillerons le fonctionnement d'une opération de démembrement.

En troisième point, nous traiterons les aspects fiscaux à retenir pour accompagner vos clients. J'attirerai votre attention un point de vigilance relatif au risque de requalification de certaines opérations en abus de droits de la part des autorités fiscales.

Enfin nous finirons sur la réponse à apporter à vos clients, sur la possibilité ou pas de donner le bien avec réserve d'usufruit alors qu'il existe un encours de crédit.

Objectif de nos clients

Anne et Guénolé souhaitent donc réaliser une donation-partage avec réserve d'usufruit...

De quoi s'agit-il exactement ?

Effectuer une donation avec réserve d'usufruit revient à **démembrer** un bien.

Dans notre cas, vos clients vont donner la nue-propriété à leurs enfants par parts égales d'où le terme « Donation-partage ». Les enfants seront alors nus-propriétaires en indivision des biens, Anne et Guénolé conserveront l'usufruit.

Ici l'objectif du démembrement de propriété est de **gérer la transmission** et d'optimiser les aspects fiscaux en **réduisant les droits de mutation**.

Les droits de mutations seront calculés au moment de la donation sur la valeur de la nue-propriété.

La valeur de cette nue-propriété dépend de **l'âge de l'usufruitier au moment de la donation**. Par exemple, si l'usufruitier a 51 ans révolus, la valeur de l'usufruit sera de 60 % de la valeur du bien quand la nue-propriété sera égale à 40 % de la valeur du bien en pleine propriété. Si l'usufruitier a 81 ans révolus ces taux seront respectivement de 20 % et 80 %.

En résumé, plus les donateurs donnent tôt, plus la valeur de la nue-propriété est faible et plus les frais de mutations seront réduits.

Dans notre cas, Anne et Guénolé ont plus de 61 ans, la fraction de la nue-propriété correspond alors à 50 % de la valeur du bien.

Vous comprenez que les droits de mutations calculés sur 50 % de la valeur en pleine propriété représentent une économie substantielle pour nos clients.

Fonctionnement d'une opération de démembrement

Voyons maintenant le fonctionnement d'une opération de démembrement de propriété pour bien comprendre l'opération de nos clients :

- Anne et Guénolé resteront **usufruitiers** de leurs biens. Cela veut dire qu'ils pourront l'utiliser comme en récolter les fruits (revenus fonciers).
- La notion d'**abusus** sur le bien (c'est-à-dire le droit d'en disposer pour le vendre ou le donner par exemple) disparaît avec l'opération de démembrement. Nus-propriétaires et usufruitiers ne peuvent plus vendre le bien sauf accord négocié entre eux.
- Enfin tout l'intérêt d'une telle opération est qu'au décès de l'usufruitier, les nus-propriétaires deviennent pleinement propriétaires sans payer de **droits de succession**.

Qu'en est-il des aspects fiscaux ?

C'est que nous allons voir maintenant :

Dans notre cas la valeur du bien démembré **reste** dans le patrimoine de l'usufruitier, C'est donc Anne et Guénolé qui devront le déclarer. Ce qui permet aux nus-proprétaires de diminuer la valeur de leur patrimoine, ce bien n'entrant pas dans le décompte de l'IFI. Cela serait un vrai sujet si le patrimoine immobilier d'un des enfants d'Anne et Guénolé se trouvait proche d'une valeur nette de 1 300 000 euros.

En revanche, il faut noter que si l'usufruit est légal, c'est-à-dire mis en place suite à un décès, alors chacun, usufruitier comme nu-proprétaire, devra déclarer sa fraction de la valeur du bien à l'IFI, fraction toujours relative à l'âge de l'usufruitier.

Attention, le démembrement de propriété doit avoir un **but patrimonial clair**.

Le régulateur pointe du doigt le fait que certaines opérations qui consisteraient à donner un bien en le démembrant et le vendre aussitôt après, permettrait de contourner les obligations relatives à l'imposition sur les plus-values. L'opération serait alors susceptible d'être requalifier en Abus de droit. L'administration, sensibilisée à ces pratiques, surveille de près la concomitance entre la donation et la cession.

Le cas d'Anne et Guénolé

Maintenant que nous avons bien compris les objectifs de nos clients, et le fonctionnement de leur opération, il va falloir répondre à leur question : Est-il possible de démembrer un bien alors qu'un crédit immobilier est encore en cours sur ce bien ?

En fait la réponse va dépendre de la garantie prise sur ce bien. Effectivement, si vos clients ont opté pour une **hypothèque conventionnelle** alors il ne sera pas possible d'effectuer la donation-partage sur ce bien tant que le crédit sera en cours, car en cas de défaut de l'emprunteur, l'hypothèque engagerait un bien qui serait détenu par des tiers (les nus-proprétaires). Il existe de rares exceptions à ce sujet comme l'hypothèque avec droits de suites.

Si vos clients ont souscrit une **garantie personnelle** de type caution personne morale comme Crédit Logement, alors la donation-partage est possible. Notez qu'en cas de défaut des emprunteurs, seuls les usufruitiers, Anne et Guénolé, resteront responsable de la dette.