

# CONFERENCE

« LE DÉMEMBREMENT  
DE PROPRIÉTÉ  
DANS LA GESTION  
ET L'OPTIMISATION  
PATRIMONIALE »

A X Y N E  
*finance*

*la signature du conseil patrimonial*

Vaissade-Mazauric  
NOTAIRES

# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## 18H30 - Le recours au démembrement de propriété dans la gestion des patrimoines privé et professionnel

**Laurent MAZAURIC** - Notaire associé, Diplôme supérieur de notariat, DEA droit des affaires

**Henri LEYRAT** - Docteur en droit, Master gestion de patrimoine, Chargé d'enseignement

## 19H20 - Démembrement de propriété : les solutions d'investissement

**Laurent CORNET** - Associé fondateur du cabinet AXYNE FINANCE

**François-Xavier DELAGE** - Conseiller en investissement immobilier AXYNE FINANCE

19H50 Questions - Réponses

20H00 Cocktail de clôture



AXYNE  
*finance*  
la signature du conseil patrimonial



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Le recours au démembrement de propriété dans la gestion des patrimoines privé et professionnel

---



A X Y N E  
*finance*  
*la signature du conseil patrimonial*



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## La définition du démembrement de propriété

- Art. 578 du Code civil : « *L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance* ».
- La propriété est définie comme la somme de trois attributs :
  - l'*usus* ;
  - le *fructus* ;
  - et l'*abusus*.



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## La définition du démembrement de propriété

- L'usufruitier est celui qui dispose de l'*usus* et du *fructus* sur la chose dont l'*abusus* est détenu par le nu-propiétaire.
- L'usufruit peut être viager ou simplement temporaire.
- Au décès de l'usufruitier ou lors du terme de l'usufruit, celui-ci s'éteint et le nu-propiétaire devient alors plein propriétaire du bien.
- Lorsque l'usufruit porte sur des liquidités, il s'agit d'un quasi-usufruit. L'usufruitier peut alors disposer des fonds comme bon lui semble à charge de verser leur montant nominal en fin d'usufruit (créance de restitution).



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

## L'évaluation fiscale de l'usufruit viager (art. 669, I du CGI)

Age de l'usufruitier inférieur à	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Supérieur à 91 ans révolus	10 %	90 %



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## L'évaluation fiscale de l'usufruit temporaire (art. 669, II du CGI)

- Selon l'article 669, II du CGI, « L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier ».
- Par exemple, un usufruit temporaire d'une durée de 12 ans est évalué fiscalement à 46 % de la valeur de la pleine propriété.
- L'usufruit temporaire constitué au profit d'une personne physique ne saurait conduire à obtenir une valorisation supérieure à celle qui serait retenue si l'usufruit était viager (BOI-ENR-DG-30 § 80).



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

## L'évaluation économique de l'usufruit

- L'article 669, I du CGI précise que le barème fiscal est impératif pour la perception des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière.
- Dans tous les autres cas, le barème économique peut être choisi.
- La formule est la suivante :

$$US = R_n / (1 + i)^n$$

$$NP = PP / (1 + i)^n$$

Précision ici faite que :

- US est l'usufruit,
- NP est la nue-propriété,
- PP est la pleine propriété,
- R est le revenu annuel net de charges dégagé par le bien,
- n est l'espérance de vie de l'usufruitier,
- i est le taux de rentabilité.





# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## La vente d'un bien dont le propriété est démembreée (art. 621 Code civil)

- Lorsqu'un bien dont la propriété est démembreée est vendu, le prix de vente est en principe réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire au prorata des droits de chacun.
- Par exception, il est possible de :
  - remployer le prix de cession dans un autre actif dont la propriété est démembreée (un immeuble ou un contrat d'assurance-vie par exemple) ;
  - verser le prix entre les mains de l'usufruitier qui bénéficiera alors d'un quasi-usufruit sur les fonds.



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Le démembrement de propriété appliqué au patrimoine privé : illustrations

---



A X Y N E  
*finance*  
*la signature du conseil patrimonial*



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## La donation avec réserve d'usufruit

- La donation avec réserve d'usufruit instaure un démembrement de propriété entre le donateur usufruitier et le donataire nu-propriétaire.
- L'usufruit réservé s'éteindra au décès de l'usufruitier, le donataire devenant alors plein propriétaire.
- L'intérêt de cette transmission est surtout fiscal puisque les droits de mutation à titre gratuit ne sont dus que sur la seule valeur de la nue-propriété. Lors de l'extinction de l'usufruit, le donataire ne sera pas imposé au titre de la reconstitution de la pleine propriété (Art. 1133 CGI).
- Un usufruit successif peut être stipulé au profit de l'époux du donateur afin de lui permettre de percevoir les revenus de la chose après le décès de celui-ci.



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

## La donation avec réserve d'usufruit

Exemple : Un père de famille, âgé de 83 ans, donne à son fils la nue-propriété d'un appartement d'une valeur de 500 000 euros. Les droits de donation se calculent de la façon suivante :

Valeur de la pleine propriété	500 000 €
Valeur de la nue-propriété donnée (80 %)	400 000 €
Abattement applicable en ligne directe (art. 779, I CGI)	- 100 000 €
Actif net taxable	300 000 €
Droits de donation (tranche à 20 %)	58 194 €



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## La donation de la nue-propriété de droits sociaux avant cession de la pleine propriété de ces derniers (CE, 10 février 2017, n° 387960)

- Le chef d'entreprise fait donation à ses enfants de la nue-propriété de ses titres sociaux.
- L'acte prévoit que les enfants nus-propriétaires devront céder les titres avec le donateur usufruitier à la première demande de celui-ci.
- L'acte prévoit qu'en cas de cession des titres, le prix de vente sera versé entre les mains du seul donateur quasi-usufruitier à charge par lui de verser une créance de restitution en fin d'usufruit.



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## La donation de la nue-propriété de droits sociaux avant cession de la pleine propriété de ces derniers (CE, 10 février 2017, n° 387960)

- Au plan civil, cette solution permet au donateur de se réappropriier le prix de cession même s'il reste débiteur d'une créance de restitution envers ses enfants nus-propriétaires.
- Au plan fiscal, cette solution efface la plus-value sur la valeur de la nue-propriété. Seule la plus-value sur l'usufruit demeure taxable et sera imposée entre les mains du quasi-usufrUITIER.
- Attention : la mise en place de cette solution nécessite un conseil avisé en raison du risque fiscal qu'elle comporte (nouvel abus de droit notamment).



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Le démembrement de propriété appliqué au patrimoine professionnel : illustrations

---



A X Y N E  
*finance*  
*la signature du conseil patrimonial*



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Une limite d'ordre fiscal au démembrement de l'immobilier d'entreprise

- Un dispositif anti-abus a été voté lors de la troisième loi de finances rectificative pour 2012.
- Art. 13, 5° CGI : « le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire ou, si elle est supérieure, la valeur vénale de cet usufruit temporaire est imposable au nom du cédant, personne physique ou société ou groupement qui relève des articles 8 à 8 ter, dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé ».





# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## La cession de l'usufruit temporaire de l'immeuble

- Le chef d'entreprise est propriétaire de l'immeuble d'exploitation, directement ou indirectement par le biais d'une SCI.
- Il (ou sa SCI) cède l'usufruit temporaire de l'immeuble à la société d'exploitation.
- La société d'exploitation bénéficiera d'avantages financiers évidents :
  - la possibilité d'amortir le droit d'usufruit temporaire ;
  - la déduction des intérêts d'emprunt et des frais d'acquisition (ou leur amortissement) ;
  - l'absence de loyers à acquitter.



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## La cession de l'usufruit temporaire de l'immeuble

- Le cédant pourra quant à lui percevoir un prix de vente.
- L'intérêt de ce schéma consiste à faire coïncider le terme de l'usufruit temporaire avec la retraite du chef d'entreprise.
- Fiscalement, les règles sont dissuasives : la plus-value dégagée par la cession de l'usufruit temporaire sera soumise au régime de taxation des revenus fonciers et non à celui des plus-values immobilières (art. 13, 5° CGI).



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## L'acquisition concomitante de la nue-propriété et de l'usufruit de l'immeuble construit

- Une SCI acquiert la nue-propriété d'un immeuble d'exploitation tandis que la société d'exploitation en acquiert l'usufruit temporaire.
- La SCI nue-propriétaire ne percevra aucun revenu locatif.
- Corrélativement, elle ne pourra pas déduire les intérêts d'emprunt dans la mesure où la société usufruitière est assujettie à l'impôt sur les sociétés (BOI-RFPI-BASE-30-20 § 70).



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## L'acquisition concomitante de la nue-propriété et de l'usufruit de l'immeuble construit

- La société d'exploitation bénéficiera de plusieurs avantages :
  - l'absence de décaissement de loyers ;
  - l'amortissement de l'usufruit temporaire ;
  - la déductibilité des intérêts d'emprunt et des frais d'acquisition (ou leur amortissement).
- A l'extinction de l'usufruit coïncidant avec la retraite du chef d'entreprise, la SCI recouvre la pleine propriété du bien et peut alors le louer à la société d'exploitation dont la direction aurait été reprise.
- Fiscalement, la valorisation des droits d'enregistrement lors de l'acquisition est soumise au barème fiscal, mais les droits démembres peuvent être inscrits au bilan pour leur valeur économique.



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Démembrement de propriété : les solutions d'investissement

---



A X Y N E  
*finance*  
*la signature du conseil patrimonial*



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Les solutions d'investissement :

- Démembrement viager
  - Démembrement temporaire
- 



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Remploi et démembrement viager



A X Y N E  
*finance*  
*la signature du conseil patrimonial*



**CONFERENCE**

**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Sort des fonds démémbrés ?

1

## Recours au **quasi-usufruit légal**

Art. 587 du code civil

Usufruitier → Dispose de l'intégralité de la somme  
Nu-proprétaire → titulaire d'une créance de restitution



**Rédaction d'une convention de quasi-usufruit**

2

## Partage des capitaux

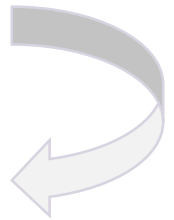
Chacun des bénéficiaires (usufruitier + Nu-proprétaire) reprend une totale liberté sur une fraction des capitaux

**Ventilation** : Valeur économique des droits ou barème fiscal (Art. 669 CGI)

3

## Remploi des fonds démémbrés

- Remploi dans des placements financiers
- Report du démembrement dans un nouveau bien immobilier





# Remploi de fonds démembrés

Sur quels actifs ?

Compte-titres ordinaire  
Et fonds au nominatif pur

Contrat de capitalisation  
Assurance-vie

SCPI  
(Sociétés Civiles de  
Placements Immobilier)

Immobilier  
en direct

## Sous-jacents

Valeurs mobilières


Fonds € / UC diversifiées /  
Supports immobiliers

Immobilier



# Compte-titres ordinaire (CTO)

## Droits et prérogatives de l'usufruitier et du nu-propiétaire

Usufruitier	<b>Perception des revenus</b> (dividendes d'actions, coupons d'obligations...)
	Actes de Gestion → <b>Arrêt Baylet</b> (12 Novembre 1998) <b>Portefeuille de titres = Universalité de fait</b> <b>Réalisation des arbitrages</b> mais <u>2 conditions</u> : <ol style="list-style-type: none"><li>1. Remployer le prix de cession dans d'autres titres</li><li>2. Conserver la substance du portefeuille</li></ol>  <b>Devoir d'information</b> envers le Nu-propiétaire
Nu-propiétaire	<b>Plein propriétaire</b> à terme
	<b>Droit de regard</b> et de <b>surveillance</b>



# Contrat de capitalisation / Contrat d'assurance-vie

## Droits et prérogatives de l'usufruitier et du nu-propiétaire

Nécessité de rédiger une **convention de démembrement** dont l'objet est de prévoir la gestion du contrat entre l'usufruitier et le nu-propiétaire

<b>Usufruitier</b>	Rachats dans la limite des <b>fruits</b> définis préalablement dans la convention.	<b>Faculté de rachat</b> Possibilité de procéder à un rachat portant atteinte au capital initial, à condition que ces sommes soient réparties entre l'usufruitier et le nu-propiétaire au prorata de leurs droits  <b>Actes de Gestion</b> Possibilité de prévoir que chaque souscripteur, usufruitier et nu-propiétaire peut faire des arbitrages
<b>Nu-propiétaire</b>	Plein-propiétaire au décès de l'usufruitier	



**FOCUS**

# Contrat d'assurance-vie

## La clause bénéficiaire démembrée en assurance-vie

Clause  
bénéficiaire  
démembrée

### Quasi-usufructier (conjoint)

- Perception des capitaux au décès de l'assuré
  - Libre disposition

### Nus-proprétaires (enfants)

- Acquisition d'une créance sur la succession du quasi-usufructier
  - Plein propriétaire à terme



- ✓ **Intérêt économique** : Renforcement de l'autonomie financière de l'usufruitier.
- ✓ **Intérêt fiscal** : Permettre la transmission au Nu-proprétaire au décès de l'usufruitier selon la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie.

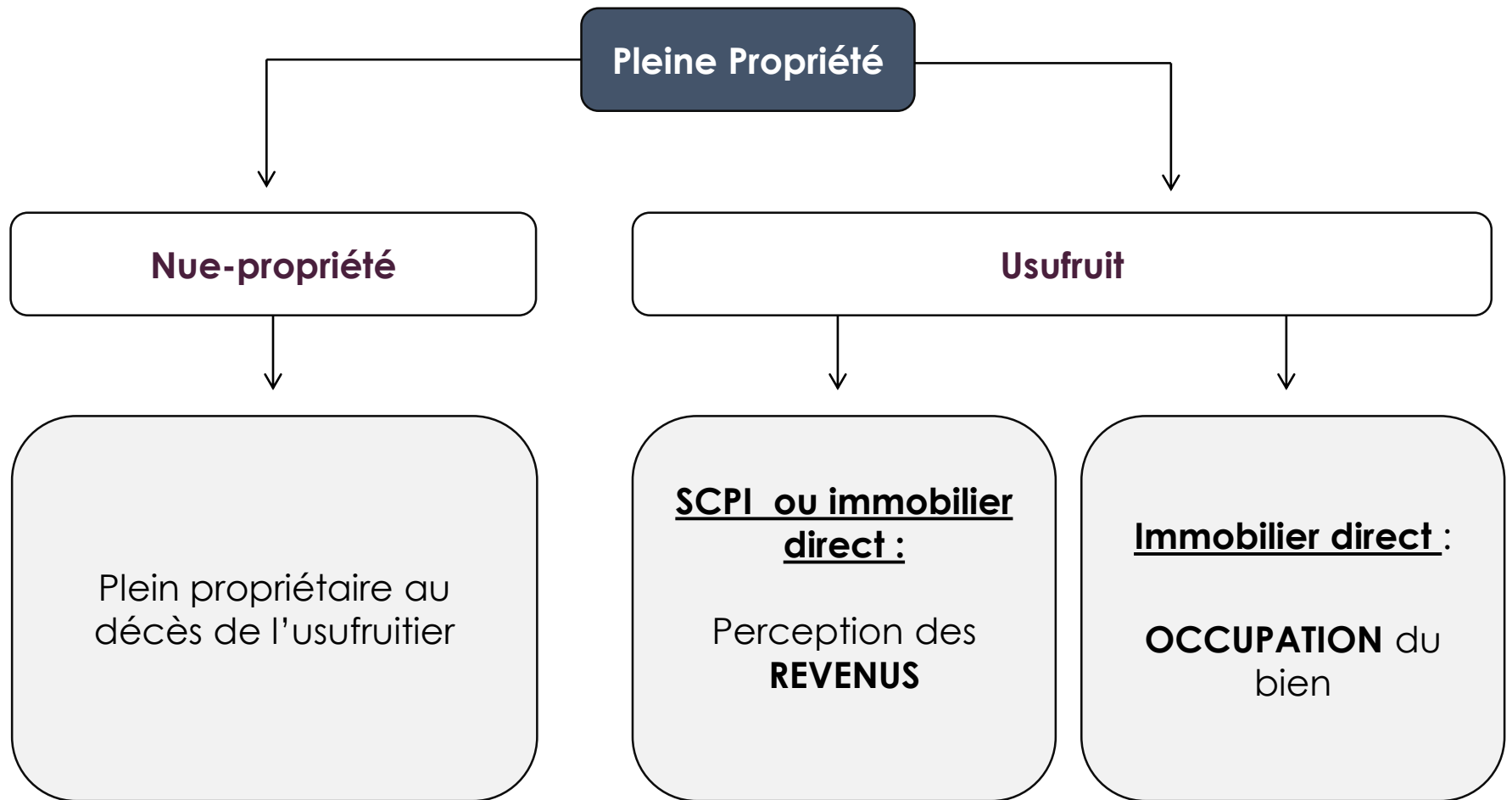


**A X Y N E**  
*finance*  
la signature du conseil patrimonial



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# SCPI et immobilier en direct



# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Démembrement temporaire : les solutions d'investissement immobilier

---



A X Y N E  
*finance*  
*la signature du conseil patrimonial*



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Démembrement temporaire

Quelles solutions d'investissement ?

SCPI

(Sociétés Civiles de Placements Immobilier)

Immobilier  
en direct

*Sous-jacents*

Immobilier d'entreprise

Immobilier résidentiel



A X Y N E  
*finance*  
la signature du conseil patrimonial

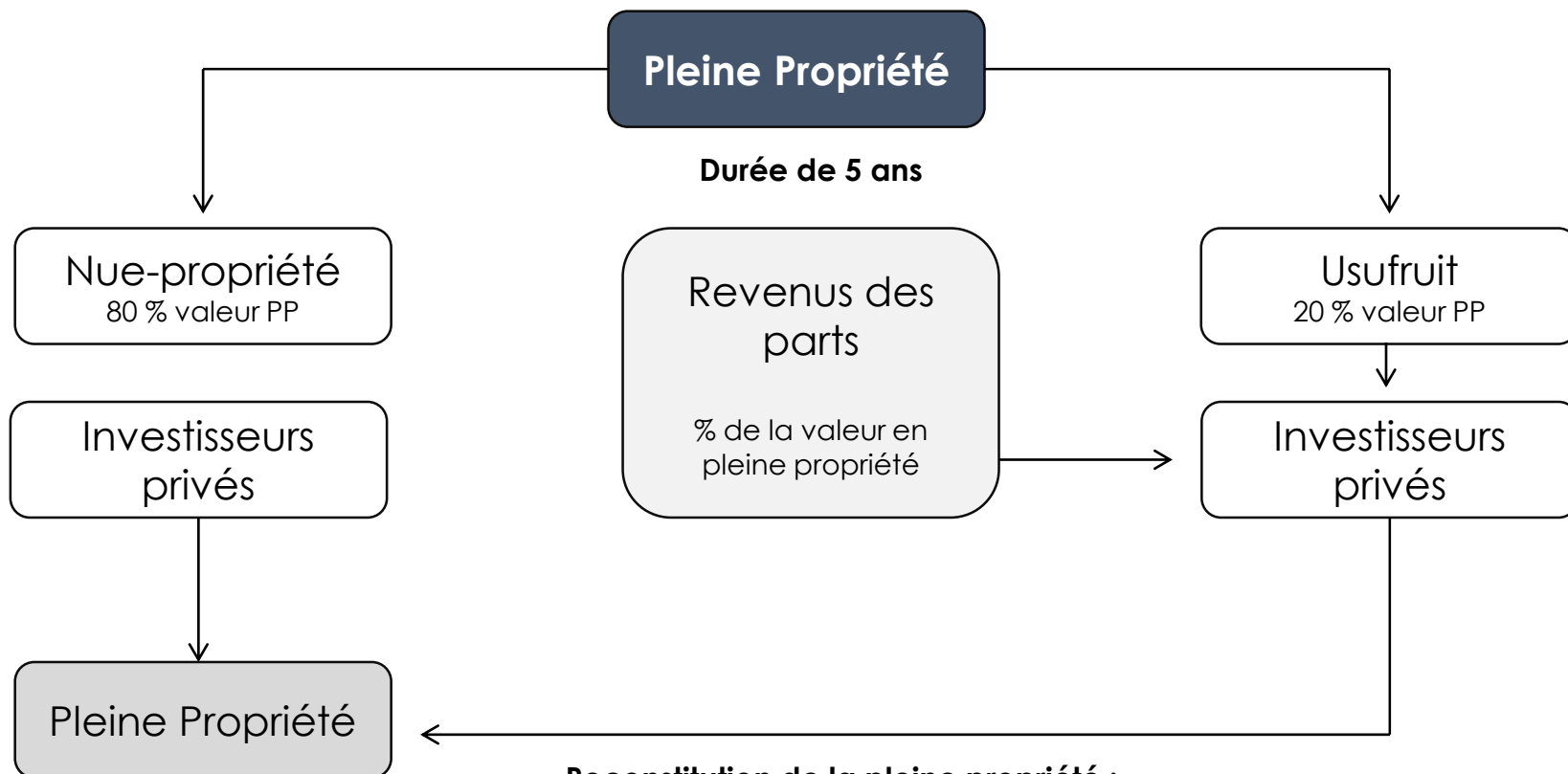


**CONFERENCE**

**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

## Fonctionnement du démembrement temporaire en SCPI



**Reconstitution de la pleine propriété :  
automatique et gratuite au terme des 5 ans**

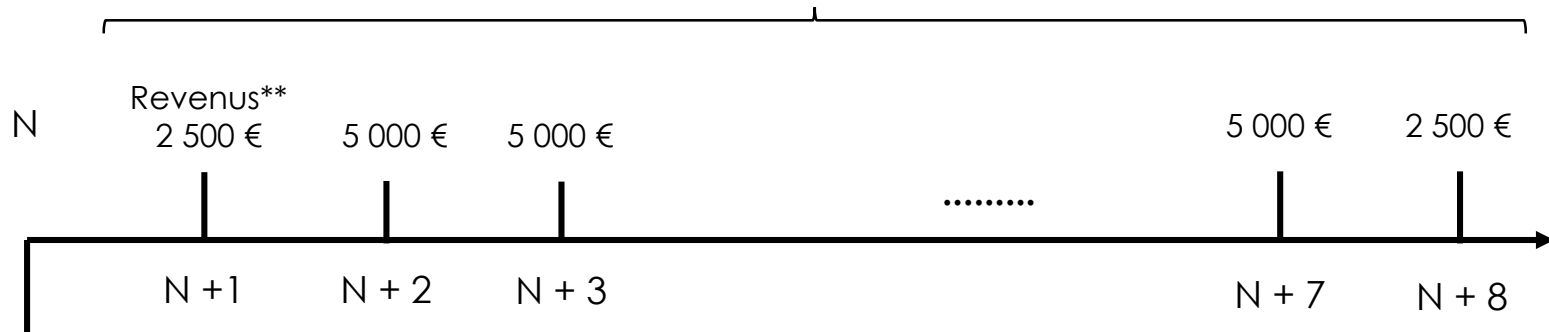




# Exemple chiffré : SCPI en usufruit

Monsieur DUPONT a réalisé un investissement immobilier qui a généré un **déficit foncier** important de l'ordre de 40 k€. Ses revenus fonciers actuels ne suffiront pas à éponger ce déficit. Il n'est pas redevable de l'IFI.  
Quelle solution pour ne pas « perdre » ce déficit ? souscrire des parts de SCPI en **usufruit**.

**35 000 € de revenus défiscalisés** car inférieurs au déficit foncier



Souscription de parts de SCPI en **usufruit sur 7 ans (30% de la PP\*)**

**25 000 €**

(correspondant à un investissement en pleine propriété de 83 333 €)

TRI de l'opération  
**10,79%**

\* PP = Pleine Propriété - Clé de répartition CORUM ORIGIN

\*\* Hypothèse d'un taux de rendement de 6% toutes choses égales par ailleurs + En tenant compte d'un délai de jouissance de 6 mois.



**AXYNE**  
*finance*  
la signature du conseil patrimonial



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

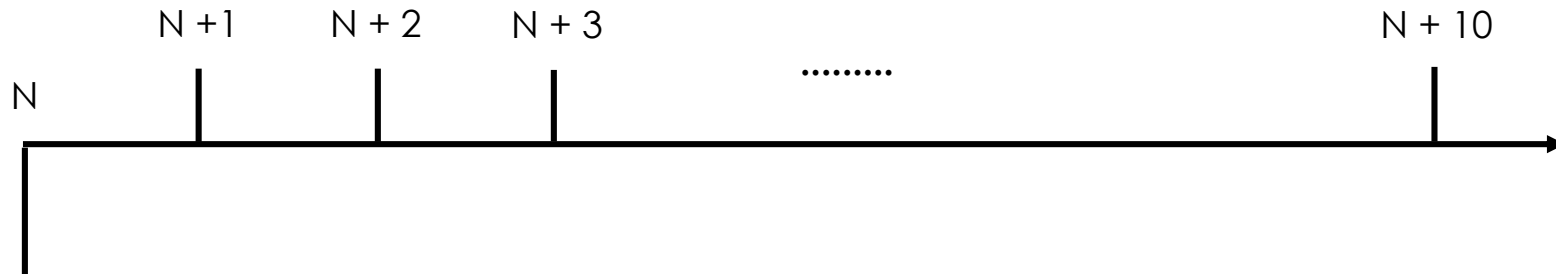
# Exemple chiffré : SCPI en nue-propiété

Monsieur DUPONT est imposable à une TMI de **41%** et est redevable de l'IFI. Il souhaite faire un investissement, de préférence immobilier, qui ne lui augmente pas sa fiscalité à l'impôt sur le revenu ni à l'IFI, et qui ne lui génère aucune contrainte de gestion.  
Solution ? Investir sur des parts de SCPI en **nue-propiété**.

**Pas de revenus** – Revalorisation mécanique au fur et à mesure de l'extinction de l'usufruit

**Pas d'IFI** – C'est l'usufruitier qui est redevable de l'IFI sur la pleine propriété (\*)

Pleine propriété  
=  
161 290 €



Souscription de parts de SCPI en **nue-propiété sous un usufruit de 10 ans (62% de La PP)**

**100 000 €**

(correspondant à un investissement en pleine propriété de 161 290 €)

TRI de l'opération 10 ans **4,90%**

(\*) au terme de l'usufruit temporaire, le souscripteur devient plein propriétaire et peut percevoir les revenus ou céder ses parts



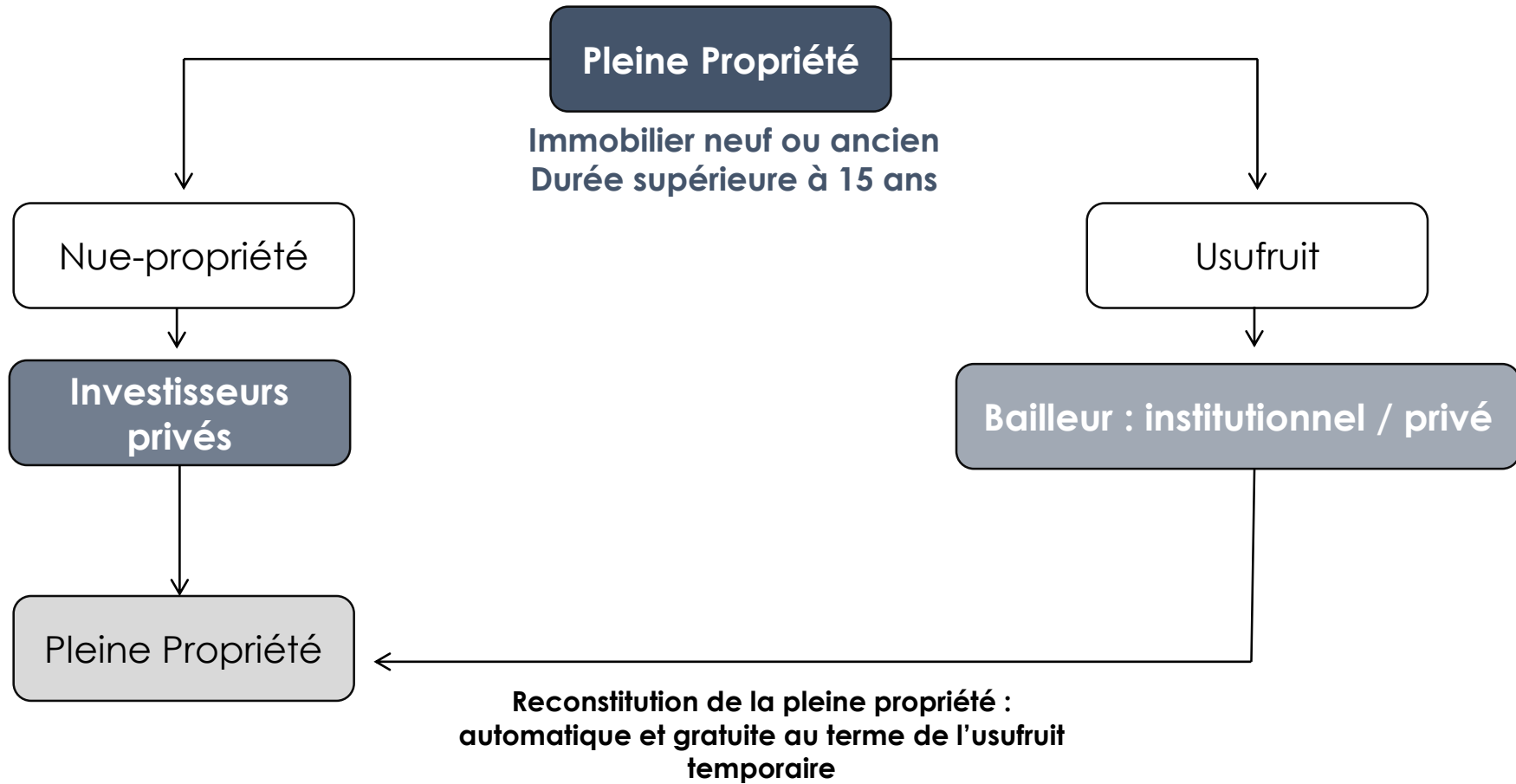
**AXYNE**  
*finance*  
la signature du conseil patrimonial



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

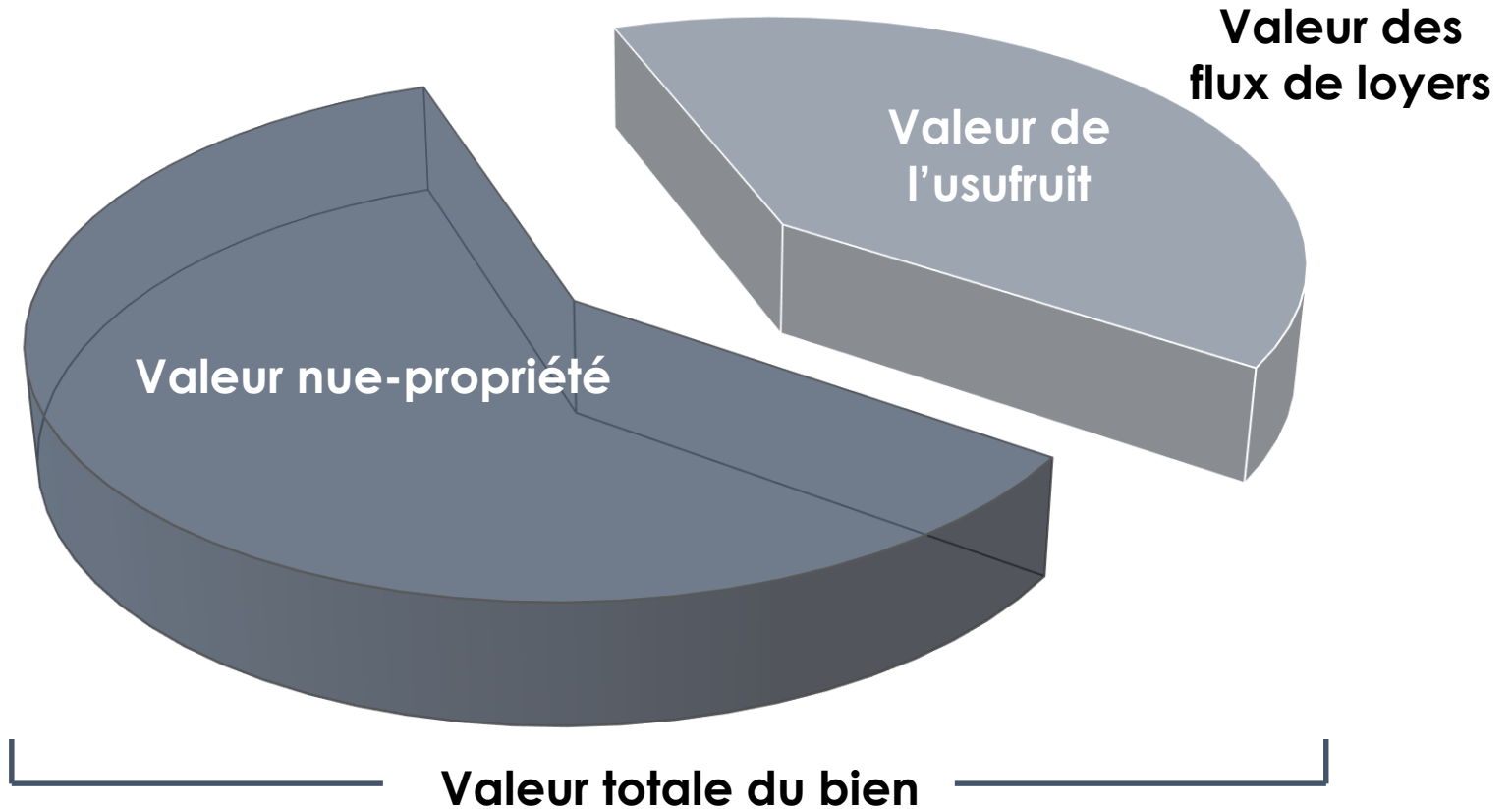
# Immobilier en direct : Le démembrement temporaire

Fonctionnement du démembrement temporaire avec un **usufruitier institutionnel ou privé**



# Immobilier en direct : Le démembrement temporaire

PRIX D'ACQUISITION



# LE MONTE CARLO PLAZA, Beausoleil

**Durée du démembrement 18 ans**

**Budget à partir de 122 000 €**

**Valeur économique de  
la nue-propriété 59%**

**Valeur économique de  
l'usufruit  
41 %**



**Montant total des loyers  
nets qui auraient été  
générés sur la durée  
d'usufruit et tenant compte  
des critères suivants :**



Valeur locative	26,4 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23%
Indexation des loyers et charges	1,50 %
Actualisation	2,5 %



**A X Y N E**  
*finance*  
la signature du conseil patrimonial



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# LE CARRE DES LUMIERES, Neuilly-Sur-Seine

**Durée du démembrement 25 ans**

**Budget à partir de 319 000 €**

**Valeur économique de  
la nue-propriété 60%**

**Valeur économique de  
l'usufruit  
40 %**



**Montant total des loyers  
nets qui auraient été  
générés sur la durée  
d'usufruit et tenant compte  
des critères suivants :**



Valeur locative	27,4 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23%
Indexation des loyers et charges	1,50 %
Actualisation	2,5 %



**AXYNE**  
*finance*  
la signature du conseil patrimonial



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Le démembrement de propriété dans la gestion et l'optimisation patrimoniale

---

## Cas particulier :

## Le viager immobilier

---



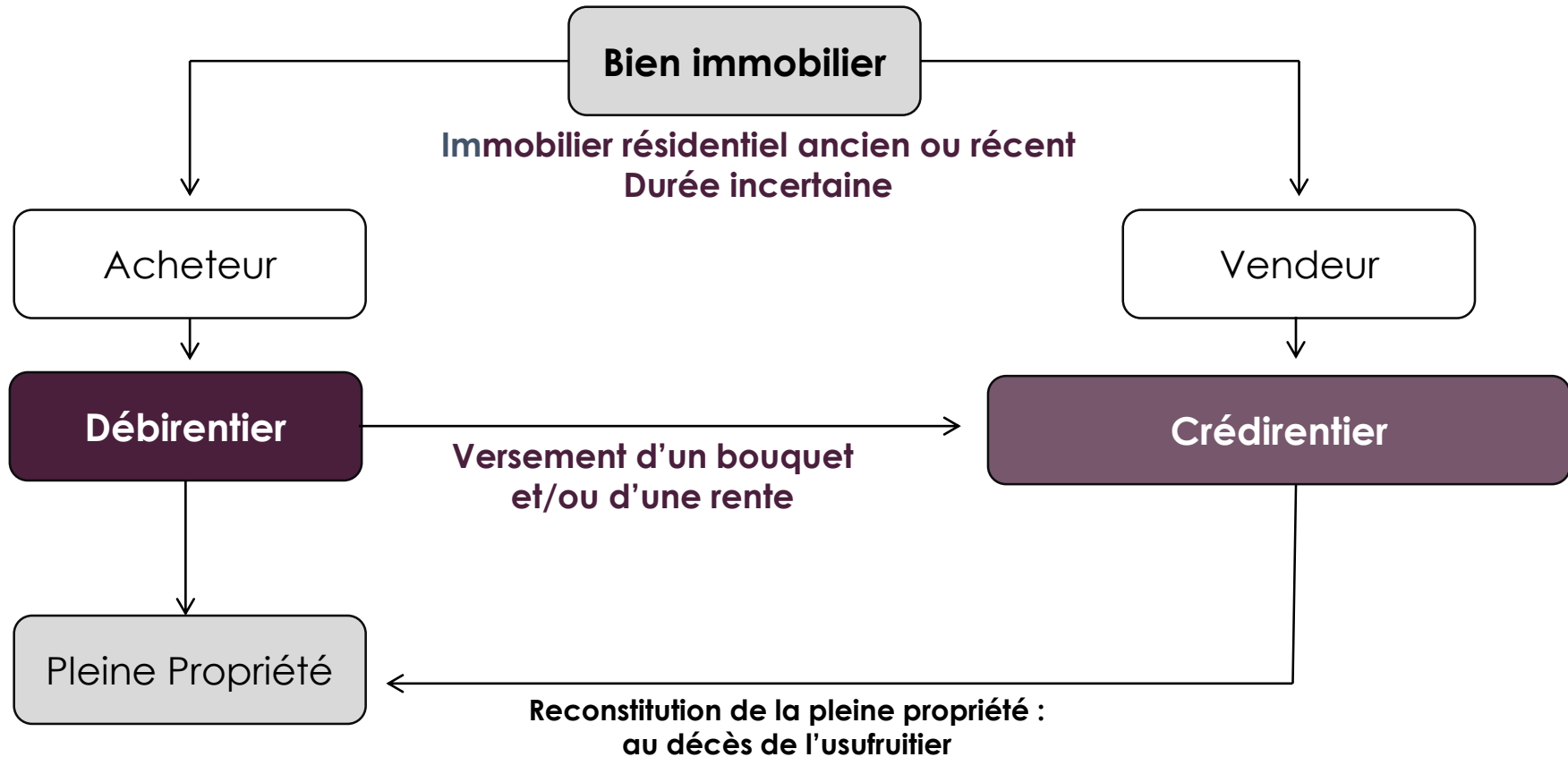
A X Y N E  
*finance*  
*la signature du conseil patrimonial*



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Investissement immobilier : Le viager

## Fonctionnement du **viager**





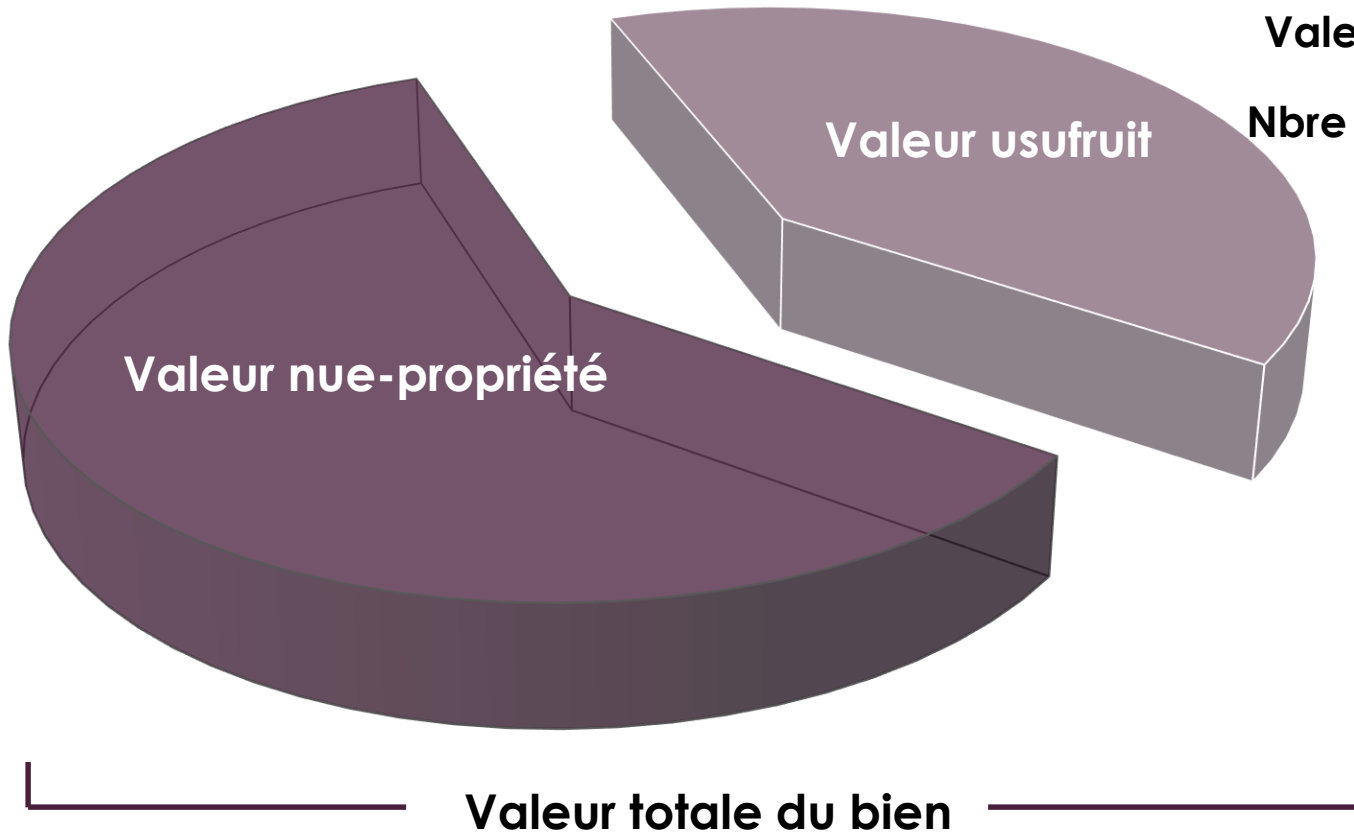
# Investissement immobilier : Le viager

VALORISATION SELON 2 METHODES :

Selon l'âge du vendeur

OU

Valeur des flux de loyers  
X  
Nbre années d'espérance  
de vie



# Investissement immobilier : Le viager

## Les types de viager

- **le viager occupé** : le vendeur occupe le logement jusqu'à son décès ou départ en maison de retraite. Possibilité de prévoir une clause « d'abandon de son droit d'usage et d'habitation exclusif »
- **Le viager libre** : le bien immobilier vide permet à l'acheteur d'habiter ou de louer immédiatement la maison ou l'appartement.
- **Le viager à terme** : le nombre d'années de paiement est défini à l'avance. L'acheteur connaît le coût global de son investissement. L'aléa réside toujours dans la libération du bien par le vendeur lors de son décès.



# Villa 188 m<sup>2</sup>, l'Île de Ré

Valeur vénale : 1 200 000 €

Âge du vendeur :  
Mme 80 ans / M. 84 ans



Valorisation du bouquet :  
690 000 €

Valorisation de la rente :  
0 €/mois



**A X Y N E**  
*finance*  
La signature du conseil patrimonial



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

# Appartement 101 m<sup>2</sup>, Paris XX ème

Valeur vénale : 850 000 €

Âge du vendeur :  
Femme 85 ans



Valorisation du bouquet :  
495 000 €

Valorisation de la rente :  
1 000 €/mois



**A X Y N E**  
*finance*  
La signature du conseil patrimonial



**CONFERENCE**  
**NOVOTEL**  
32-34 RUE GEORGES BESSE  
63100 CLERMONT-FERRAND

Merci pour votre  
attention

A X Y N E  
*finance*  
Intervenants :  
*la signature du conseil patrimonial*



**Laurent MAZAURIC** – Notaire associé  
**Henri LEYRAT** – Docteur en droit

46 Place de Jaude  
63000 CLERMONT-FERRAND  
vaissade-mazauric@notaires.fr  
04 73 34 33 17

**Laurent CORNET** – Associé fondateur  
**François-Xavier DELAGE** – Conseiller en investissement

28 rue Jean Claret  
63000 CLERMONT-FERRAND  
contact@axynefinance.fr  
04 69 98 10 10