Image not found or type unknown

Les avantages et les inconvénients du démembrement de propriété

Actualité législative publié le **31/05/2020**, vu **20903 fois**, Auteur : Droit à la justice

démembrement de proprité

Pour gérer plus facilement et efficacement un patrimoine immobilier, le démembrement de propriété peut être une solution à envisager. En effet, ce dispositif se révèle particulièrement intéressant, surtout en cas de succession ou de donation. Toutefois, avant de l'adopter, il convient de bien le connaître. En outre, pour vous aider à bien peser le pour et le contre, cet article fait le point sur les avantages et les inconvénients du démembrement de propriété.

Démembrement de propriété : qu'est-ce que c'est ?

C'est un montage patrimonial, dont le principe consiste à diviser ou à répartir la propriété d'un bien entre plusieurs personnes. À partir de la division sont obtenus l'usufruit et la nue-propriété. L'usufruit représente le droit réel d'utiliser le bien (usus) et d'en percevoir les fruits (fructus). Cela peut concerner la mise en location d'un immeuble et la perception des loyers. La personne qui détient l'usufruit est appelée usufruitier. Quant à la nue-propriété, il s'agit du droit de disposer du bien (abusus), soit en le vendant soit le donnant sans pouvoir en jouir. Celui qui possède ce droit est appelé nu-propriétaire, il se doit de respecter les droits de l'usufruitier.

C'est en associant les trois composants du droit de propriété qui sont l'usus, le fructus et l'abusus que l'on obtient la pleine propriété. Le démembrement est donc le cas où ces éléments ne sont pas détenus par une seule et même personne. Sachez également que les droits d'usufruit et de nue-propriété peuvent être transmis par cession, donation et succession.

Les avantages de ce montage

Démembrement de propriété : un avantage fiscal à la clé

Le démembrement de propriété est surtout utilisé par des parents souhaitant transmettre à leurs enfants un patrimoine immobilier, notamment par l'intermédiaire d'une SCI. Dans ce cas précis, les parents deviennent les usufruitiers et les enfants deviennent les nus-propriétaires du bien. L'intérêt de cette pratique est la possibilité de vivre dans l'immeuble ou de le mettre en location tout en préparant sa transmission. Il est à souligner que le démembrement de propriété permet également de réduire les frais de succession et de donation. En effet, avec le démembrement de propriété, les droits de donation sont calculés en fonction de la valeur de la nue-propriété et non la valeur totale du bien.

D'ailleurs, la valeur de la nue-propriété repose sur l'âge du donateur au moment de léguer la nue-propriété à son enfant. Dès lors, si le donateur a :

- Moins de 21 ans, la valeur de la nue-propriété correspond à 10 % de la valeur du bien
- Entre 21 et 30 ans, c'est 20 % de la valeur du bien
- Entre 31 et 40 ans, cela monte à 30 %
- De 41 à 50 ans, la nue-propriété est estimée à 40 % de la valeur du bien
- De 51 à 60 ans, on passe à 50 %
- Et ainsi de suite...

Comprenez alors que plus le donateur est âgé au moment de la donation, plus le montant des frais à payer sera conséquent. Un simulateur est disponible sur service-public.fr.

Bon à savoir

Un parent peut donner par enfant la somme de 100 000 € tous les 15 ans sans avoir à s'acquitter de droit de donation. Cette possibilité est effective depuis le 31 juillet 2012. Par ailleurs, le transfert de propriété se fait automatiquement lors de la transmission de l'héritage. S'il y a plusieurs héritiers, le bien est partagé en parts égales.

Répartition des charges entre usufruitier et nu-propriétaire

Le démembrement de propriété est d'autant plus intéressant dans la mesure où les charges sont réparties entre les deux parties. Effectivement, en contrepartie de son droit de jouissance, l'usufruitier supporte les charges ordinaires du bien. À savoir l'entretien et les petits travaux de réparation de ce dernier. Quant au nu-propriétaire, il prend en charge les grosses réparations. De cette manière, usufruitier et nu-propriétaire assurent le bon état général du bien au moment de la pleine propriété.

Les inconvénients du démembrement de propriété

Rester vigilant concernant la transmission de propriété

Même si le démembrement de propriété s'avère très avantageux pour transmettre un bien, il convient de prendre quelques précautions. En effet, selon l'article 751 du Code général des impôts , un bien immobilier démembré au point de vue fiscal fait partie de la succession de l'usufruitier en cas de décès. Ainsi, pour éviter cette situation, la nue-propriété doit faire l'objet d'une transmission régulière par acte notarié plus de trois mois avant le décès de l'usufruitier. C'est au nu-propriétaire d'apporter la preuve que les droits de mutation correspondant à cette transmission ont fait l'objet d'une donation et que l'acte de transmission en contient la constatation. Si cette démarche n'est pas réalisée avant ce délai, le bien sera soumis au droit de succession sur la valeur totale du bien.

La plus grosse part des finances revient au nu-propriétaire dans le cadre d'un démembrement de propriété

Ce sont les articles 605 et 606 du Code civil qui prévoient que les réparations importantes (toitures, murs...) sont à la charge du nu-propriétaire. Avant de procéder au démembrement, il sera donc plus que nécessaire de s'assurer que de grands travaux de réparation n'ont pas à être effectués. D'autant plus qu'il ne peut tirer aucun loyer du bien après acquisition de la nue-propriété.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés