



Le démembrement de propriété n'est pas mort

Fiche pratique publié le **01/05/2014**, vu **1317 fois**, Auteur : [Franck DEMAILLY- Fiscalité](#)

Beaucoup ont cru que la loi de finances rectificative pour 2012 avait sonné le glas du financement immobilier ou du refinancement immobilier par le démembrement de propriété. C'est tout le contraire.

Si effectivement la loi de finances rectificative votée en fin d'année 2012 a supprimé l'intérêt de procéder à la cession d'usufruit temporaire pour les propriétaires en plus values latente sur un bien immobilier détenu depuis un certain nombre d'années, le démembrement de propriété garde toute sa pertinence.

En effet, jusqu'alors ces propriétaires pouvaient céder l'usufruit temporaire en exonération d'impôt de plus value partiellement ou totalement à une société qu'ils contrôlaient.

Cette modification législative a permis à la fois de légitimer:

- les opérations antérieurement réalisées et pour lesquelles il a fallu une loi pour en supprimer tout les intérêts;
- le principe même du démembrement de propriété que certains professionnels frileux n'hésitaient pas, sans pouvoir le justifier, à qualifier d'abus de droit ou d'acte anormal de gestion

En réalité avec l'augmentation des prélèvements sociaux, de la tranche marginale d'imposition sur l'impôt sur le revenu, la solution du démembrement de propriété pour acquérir son immobilier d'exploitation reste la voie la moins onéreuse.

Les solutions sont multiples:

- démembrement ab initio avec un vendeur non impacté par la loi de finances rectificative pour 2012;
- cession de nue-propriété pour les sociétés soumises à l'IS;
- démembrement de titres.

Ces solutions ont toutes leur intérêt

Franck DEMAILLY

Avocat