Image not found or type unknown

SCPI : Séparer la nue propriété et l'usufruit pour optimiser la succession

Conseils pratiques publié le **17/06/2025**, vu **88 fois**, Auteur : Juris Mestra

En séparant la nue-propriété de l'usufruit, l'investisseur prépare sa succession tout en répondant à des enjeux fiscaux et patrimoniaux.

L'investissement dans une **SCPI** (Société Civile de Placement Immobilier) représente une solution privilégiée pour constituer un patrimoine immobilier sans en gérer directement les contraintes.

Toutefois, lorsque l'objectif consiste à **organiser sa transmission de manière optimale**, le démembrement de propriété offre des leviers intéressants. En séparant la nue-propriété de l'usufruit, l'investisseur prépare sa succession tout en répondant à des enjeux fiscaux et patrimoniaux.

Ce mécanisme, prévu par les *articles 578 et suivants du Code civil*, permet notamment de réduire les droits de succession et de préserver les intérêts de plusieurs parties. Dans cet article, nous détaillons le fonctionnement des SCPI, les principes du démembrement, et les effets juridiques et patrimoniaux pour chacune des parties concernées.

Rappels sur la SCPI

La SCPI, ou Société Civile de Placement Immobilier, permet d'acquérir des parts dans un portefeuille immobilier géré collectivement. En contrepartie de cet investissement, **les associés perçoivent des revenus locatifs**, sans avoir à se charger des contraintes de gestion, de recherche de locataires ou d'entretien du bien. Les SCPI investissent dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, santé) ou dans l'immobilier résidentiel, selon leur stratégie.

Les avantages sont nombreux : accessibilité (à partir de quelques centaines d'euros), mutualisation des risques, diversification du patrimoine, et stabilité des revenus. En 2023, **les SCPI affichaient un taux de distribution moyen de 4,5 %**, avec des performances plus élevées pour certaines spécialisées. En période d'inflation ou d'instabilité boursière, elles conservent leur attractivité.

Il existe **différents types de SCPI** : de rendement, fiscales ou de plus-value. L'investisseur doit choisir en fonction de son profil et de ses objectifs. Pour faciliter ce choix, une sélection de SCPI permet d'identifier les supports les plus adaptés à son projet.

En matière successorale, la SCPI présente aussi un grand avantage : elle **peut faire l'objet d'un démembrement de propriété**, permettant de dissocier les droits économiques (revenus) et les droits juridiques (nue-propriété), sans immobiliser la totalité du capital.

Le démembrement d'une SCPI : séparer l'usufruit et la nue propriété

Le démembrement d'une SCPI consiste à **céder séparément la nue-propriété et l'usufruit des parts.** Cette opération repose sur les articles 578 et suivants du Code civil. Le nu-propriétaire détient le droit de propriété, mais ne perçoit aucun revenu pendant la période de démembrement. L'usufruitier, lui, perçoit les loyers distribués par la SCPI pendant la durée du démembrement, qui peut être temporaire (5, 10 ou 15 ans) ou viager.

Ce montage permet de répondre à différents objectifs : **transmettre un patrimoine à ses enfants tout en conservant les revenus**, optimiser la fiscalité, ou ajuster l'investissement à son horizon de placement. L'achat en démembrement temporaire peut aussi intéresser les sociétés ou les professionnels, pour lisser leurs revenus ou améliorer leur trésorerie.

Le prix de souscription des parts se répartit entre les deux parties selon un barème établi par la société de gestion, fondé sur la durée du démembrement.

Ce que ça change d'un point de vue patrimonial

Sur le plan patrimonial, le démembrement de SCPI permet d'organiser une transmission progressive, à moindre coût fiscal. Lorsqu'un parent donne la nue-propriété de ses parts à ses enfants tout en conservant l'usufruit, il anticipe la succession. Au décès de l'usufruitier, les enfants deviennent automatiquement pleins propriétaires, sans droits supplémentaires à payer.

Cette stratégie s'inscrit dans le cadre des *articles 757 et suivants du Code général des impôts*. La valeur taxable se limite à la nue-propriété, déterminée selon un barème fiscal lié à l'âge de l'usufruitier. Par exemple, à 70 ans, la nue-propriété représente 30 % de la valeur des parts. Ainsi, **une donation de 300 000 euros en nue-propriété ne sera taxée que sur 90 000 euros**.

Le démembrement permet aussi d'optimiser l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Seul l'usufruitier est redevable de l'IFI sur la pleine valeur des parts, le nu-propriétaire n'ayant aucune imposition tant que l'usufruit n'est pas éteint.

Le démembrement du point de vue du nu-propriétaire

Le nu-propriétaire détient la propriété juridique des parts, mais ne perçoit aucun revenu durant le démembrement. Il bénéficie d'une décote importante sur le prix d'acquisition (souvent comprise entre 30 et 50 %). À l'issue de la période prévue, il devient plein propriétaire sans frais ni formalité, et commence à percevoir les revenus locatifs.

Cette solution **convient particulièrement aux épargnants souhaitant préparer leur retraite**, transmettre un capital ou optimiser leur fiscalité. Pendant la durée du démembrement, ils ne sont pas redevables de l'impôt sur le revenu, ni de l'IFI. Le gain latent se matérialise à la reconstitution de la pleine propriété.

Par exemple, un investisseur acquiert pour 60 000 euros la nue-propriété de parts d'une SCPI valant 100 000 euros. Dix ans plus tard, il récupère la pleine propriété, dont la valeur aura potentiellement augmenté. Ce mécanisme allie performance, transmission et neutralité fiscale sur la phase de détention.

Le démembrement du point de vue de l'usufruitier

L'usufruitier, en contrepartie d'un investissement inférieur à la pleine propriété, perçoit la totalité des revenus générés pendant toute la durée du démembrement. Cette stratégie attire les investisseurs imposés fortement sur les revenus fonciers, qui souhaitent optimiser leur rendement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

à court ou moyen terme.

Sur le plan fiscal, l'usufruitier déclare les revenus perçus et peut imputer les charges liées à l'investissement. Il supporte également l'IFI sur la pleine valeur des parts. Ce montage s'adresse souvent à des sociétés ou à des personnes physiques disposant de revenus stables et d'une capacité d'épargne immédiate.

Prenons un exemple : un professionnel libéral acquiert pour 40 000 euros l'usufruit de parts de SCPI d'une valeur totale de 100 000 euros sur 10 ans. Il perçoit environ 4 000 euros par an de revenus, soit un rendement brut de 10 %. **À l'issue des 10 ans, l'usufruit s'éteint, sans retour de capital**, mais avec un rendement global supérieur à la majorité des supports obligataires classiques.

Le mot de la fin

Le démembrement de parts de SCPI constitue un outil puissant d'optimisation patrimoniale et successorale. Il permet à la fois de transmettre un capital, de générer des revenus, de lisser la fiscalité, et de structurer une stratégie intergénérationnelle.

Les investisseurs doivent toutefois s'entourer de conseils spécialisés pour adapter cette approche à leurs objectifs. Une analyse personnalisée permet de choisir la durée, la répartition et le véhicule adapté pour tirer le meilleur parti de cette solution juridique et financière.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés