



Avantages Inconvénients Démembrement

Par **Paxelle**, le **17/03/2021** à **14:52**

Mon époux et moi-même avons un appartement estimé à environ 350 000 €. Nous pensons faire le démembrement de cet acquis. Nous avons deux filles. Qu'en est-il des avantages et inconvénients de cette opération. Nous avons différents avis !

Certains nous disent que, vu le montant de l'appartement, ce serait mieux de laisser notre situation telle qu'elle est actuellement.

Merci d'avance si vous pouvez nous apporter quelques compléments d'informations.

Cordialement.

Par **Visiteur**, le **17/03/2021** à **15:16**

Bonjour,

Pour l'acquisition d'un bien immobilier, le démembrement est un excellent choix puisqu'il permet d'attribuer la nue-propriété du bien à vos filles tout en laissant à votre mari et à vous-même l'usufruit (la jouissance du bien). Et aux décès de votre mari et vous-même, l'usufruit s'éteindra automatiquement et la pleine propriété sera reconstituée sans que le bien soit taxé dans le cadre de la succession puisqu'il appartiendra déjà à vos filles. Ca permet également de sortir le bien du futur actif successoral et plus l'actif est important, plus les droits à acquitter sont élevés.

Le problème dans votre cas est le suivant:

Vous êtes déjà propriétaire de ce bien et si vous faites un démembrement, il y a de fortes probabilités que le fisc considère que vous avez fait une donation déguisée et se rappelle à votre bon souvenir avec toutes les conséquences financières qui vont avec...

Mes connaissances étant limitées en fiscalité, peut-être qu'un autre intervenant plus pointu dans ce domaine vous apportera plus d'information sinon n'hésitez pas à consulter un notaire qui vous conseillera au mieux pour optimiser fiscalement votre bien afin de le transmettre à vos 2 filles sans que le fisc puisse contester.

Cordialement,

Phiphi