



## Renseignement sur usufruit temporaire

Par **ALIMONT**, le **21/05/2009** à **21:47**

Bonjour,

- 1) Peut-on faire un acte sous sein privé pour un usufruit temporaire ?
- 2) dans le cas où l'on continue à rembourser un prêt pour le bien donné en usufruit, peut-on aussi céder les intérêts bancaires ? (faire payer à l'usufruitier les intérêts bancaires)

Par **ardendu56**, le **22/05/2009** à **21:41**

ALIMONT, bonsoir

L'usufruit temporaire ou le démembrement temporaire : la solution pour obtenir une réduction d'impôt sans investir et pour optimiser un patrimoine :

### LA CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE

**Elle est officialisée par un acte notarié.**

L'usufruit étant constitué par des loyers, elle consiste à céder ces flux futurs de loyers pour une durée déterminée.

En contrepartie le cédant reçoit le jour de la vente un capital qui représente le prix de cette cession.

Le cédant reste pendant la durée du contrat nu-propiétaire.

Au terme du contrat la pleine propriété se reconstitue par la réunion de l'usufruit et de la nue propriété sans aucune formalité.

### UNE SOLUTION INNOVANTE D'INGENIERIE PATRIMONIALE.

Céder temporairement l'usufruit d'un bien locatif, c'est en contrepartie de recettes futures percevoir un capital immédiat.

Ce capital peut être placé, investi, utilisé à sa guise. Il peut également permettre de rembourser un crédit en cours.

Pendant la durée du démembrement

#### LE NU PROPRIETAIRE :

- Ne paie pas l'ISF afférent à ce bien
- Ne se soucie ni de la gestion, ni du risque locatif.
- La valeur fiscale du bien en cas de succession est limitée à celle de la nue-propiété

#### L'USUFRUITIER :

- Percevra l'intégralité des loyers.
- Il assurera les charges d'entretien de l'immeuble.

- Il acquittera la taxe foncière.
- Il paiera l'intégralité de l'ISF afférent au bien démembré.

#### QUI PEUT EN BENEFICIER?

Tout propriétaire bailleur lourdement fiscalisé. Les biens immobiliers peuvent être détenus soit en propre soit par une SCI.

A terme, le contrat peut être renouvelé.

Concernant votre seconde question, sur les intérêts bancaires, je n'ai pas la réponse.

J'espère vous avoir aidé.

Bien à vous.