



Nuepropriete.fr

Spécialiste du démembrement de propriété



La fiscalité du nu propriétaire dans le schéma de démembrement temporaire.

L'impôt sur le revenu

Ü Pendant la période de démembrement, vous ne touchez pas les loyers et donc ne supportez **pas d'imposition au titre des revenus fonciers**.

Déduction des intérêts d'emprunts sur les revenus fonciers (IR)

- **Si vous déclarez déjà des revenus fonciers**, vous pourrez imputer les intérêts d'emprunts MAIS ils ne s'imputeront que sur les bénéfices fonciers. Le complément étant reportable 10 ans (cf art 82 de la loi de finances rectificative pour 2008).

- **Si vous ne percevez pas encore de revenus fonciers**, alors le déficit sera reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (cf art 82 de la loi de finances rectificative pour 2008).



La taxe foncière / d'habitation

- Ü La taxe d'habitation est supportée par le locataire.
- Ü La taxe foncière est supportée par l'usufruitier.
- Ü Vous ne supportez donc pas ces deux impôts.

L'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)

Ü Le nu propriétaire **n'est pas imposé au titre de l'ISF pendant toute la période de l'usufruit temporaire** sur le bien.

Ü Si vous avez choisi l'auto financement, votre actif sera réduit par l'achat de la nue propriété

Ü Conséquence : vous diminuez votre ISF pendant toute la période de démembrement temporaire.

Ü Lorsque l'usufruit s'éteint, vous devenez alors plein propriétaire. Vous serez alors de nouveau imposable au titre de l'ISF et l'IR, les taxes foncières et d'habitation.

Article 885 G du code général des impôts : « *Les biens ou droits grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété* »



La fiscalité du nu propriétaire dans le schéma de démembrement temporaire

L'impôt sur les plus values

Û La plus-value est la différence entre le prix de vente et le prix d'achat du bien. (Attention des règles fiscales peuvent dans certains cas vous permettent de majorer le prix d'acquisition et de minorer le prix de cession)

Û Le propriétaire bénéficie de l'abattement pour durée de détention applicable aux plus-values immobilières à raison de 10% par an au delà de la 5^{ème} année de détention. Le propriétaire est ainsi totalement exonéré de cet impôt après 15 ans.

Application au schéma de démembrement temporaire

Û C'est **LE PRINCIPAL AVANTAGE** de l'acquisition en démembrement de propriété. En effet, vous achetez un bien en nu propriété à un prix très faible par rapport au prix du marché (entre 50 et 60% en général). C'est lors de l'achat en démembrement que le compteur fiscal commence à tourner.

Û A l'extinction de l'usufruit temporaire, vous devenez plein propriétaire et pouvez revendre votre bien sur la base du prix du marché. Votre prix d'acquisition est très faible et donc votre plus-value importante. Généralement, les usufruits sont programmés sur 15 à 20 ans pour que vous profitiez de l'exonération totale de l'impôt sur la plus-value. Ainsi, vous ne subissez aucune fiscalité sur votre plus-value (en l'état actuel de la législation en vigueur).

Û Instruction administrative de la DGI, 8 M-1-05, fiche 16, °14 : *la nue propriété a été acquise à titre gratuit ou à titre onéreux et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant.*

Exemple : à Achat de la nue propriété en 2000 à 60 K€, démembrement sur 15 ans

 à (Valeur en Pleine propriété : 100 K€)

 à Revalorisation annuelle : 1%

 à Vente en 2015 du bien en Pleine propriété : 116 K€

 à Plus value : 56 K€ (pour un achat de 60 K€ !!!)

 à Impôt sur les plus values : 0 K€

Soit un rendement net de 93% sur 15 ans, donc 6.2 % par an (hors avantages IR/ISF et taxes foncières).