

UNE SOLUTION POUR OBTENIR UNE REDUCTION D'IMPOT SANS INVESTIR.

UNE SOLUTION D'OPTIMISATION DU PATRIMOINE.

LE DEMEMBREMENT TEMPORAIRE

La pleine propriété d'un bien immobilier est constituée de la réunion de **la nue propriété** et de **l'usufruit**.

Le propriétaire de ce bien peut décider librement de le démembrer temporairement en cédant soit la nue propriété soit l'usufruit.

Ce démembrement peut se faire sous la forme d'une donation ou d'une cession à titre onéreux.

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 est acquis définitivement il ne fait l'objet ni de remboursement ni de frais financier. 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-propiétaire** :

Ne perçoit pas de revenus fonciers

Ne paie pas l'ISF afférent à ce bien

La valeur fiscale du bien en cas de succession est limitée à celle de la nue- propriété

Ne se soucie ni de la gestion, ni du risque locatif.

A son terme le contrat peut être renouvelé.

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

MODE D'EMPLOI

Un outil de défiscalisation:

Le contrat de cession temporaire d'usufruit

Durée: Généralement de 2 à 10 ans renouvelable.

Forme: Acte notarié.

L'acte prévoit expressément:

Le prix de la cession

La durée du démembrement

Les modalités de gestion locative et physique du bien

La répartition des charges

Les droits et obligations du nu propriétaire et de l'usufruitier

Le prix de cession est versé comptant à la signature de l'acte. Il présente un caractère définitif. Il ne s'agit pas d'une avance. L'usufruitier fera son affaire du risque de vacance locative de l'immeuble ou d'insolvabilité des locataires.

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

L'usufruitier durant le démembrement:

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

La répartition des charges est définie par les articles 605 et 606 du code civil:

Le nu-propriétaire est tenu de faire effectuer les grosses réparations concernant les voûtes, murs porteurs, couvertures.

Toutes les autres réparations d'entretien sont à la charge de l'usufruitier.

▶ **EXEMPLE 1: REDUCTION D'IMPOT**

Mr Martin, pharmacien, a acquis les murs de son officine au travers d'une *sci* qui lui loue les locaux.

Son crédit amortissable sur quinze ans vient à échéance dans **deux ans** et la pression fiscale se fait de plus en plus lourde du fait de la part croissante du capital à amortir eu égard aux intérêts à déduire.

Combien coûte à Mr Martin les deux dernières années de remboursement de son crédit ?

**EXEMPLE CHIFFRE :**

Crédit 15 ANS de 500 000 euros au taux de 7% :

	sur 2 ans
Capital restant dû	100 377 €
Annuité du crédit : 55 730 €	111 460 €
Loyer actuel : 72 500 €	145 000 €
Intérêt à déduire	7 483 €
Assurances	3 600 €
Déduction forfaitaire 14%	20 300 €
Revenu imposable	113 600 €
Impôt 40%	45 440 €
CSG	12 496 €
COUT FISCAL	
 (145000 - (45440+12 496+111460))	 24 396 €

Solution : la cession temporaire d'usufruit .

Nous proposons à M. Martin un démembrement temporaire limité à la durée de son emprunt soit **deux ans** :

Cession temporaire de l'usufruit de ses locaux pour un montant de **100 377 euros**.

Ce capital permettra à M. Martin de rembourser la banque du capital restant dû sur les deux dernières années de son crédit.

Durant le contrat les loyers seront perçus par l'usufruitier. Au terme du contrat, Mr Martin retrouvera sans formalité l'intégralité de son bien.

Réduction d'impôt réalisée par Mr Martin : 24 396 euros.

▶ EXEMPLE 2 : OPTIMISATION PATRIMONIALE

Mr et Mme Dupond possèdent un patrimoine de rapport d'une valeur de 1.5 millions d'euros dont le rapport net de charges locatives est de 80 000 euros annuel avant fiscalité. Ils disposent par ailleurs de revenus professionnels qui suffisent à leur train de vie.

Ils envisagent d'effectuer une acquisition destinée à un de leurs enfants. Informés par leur conseil, ils nous contactent.



DETERMINATION DU REVENU NET D'IMPOT

Valeur du patrimoine	1 500 000 €
Loyer net de charges	80 000 €
Revenu net imposable après abattement 14,00%	68 800 €
Impôt sur le revenu 40,00%	27 520 €
CSG, CRDS 11,00%	7 568 €
CRL 2,50%	1 720 €
ISF 1,00%	15 000 €
TOTAL CHARGES	51 808 €
REVENU NET DU PATRIMOINE	28 193 €

Compte tenu de leur projet, nous proposons à M. et Mme Dupond un contrat de cession d'usufruit temporaire de 5 ans renouvelable.

Mr et Mme Dupond, percevront à la signature de ce contrat un capital de 150 000 euros.

A titre d'exemple:

Les 28 193 euros de revenu net placés à 5% feront au terme de 5 ans un capital de 159 325 euros.

Les 150 000 euros perçus constitueront un capital de 191 442 euros au terme de 5 ans. Soit un gain de 32 117 euros.

Encore ne s'agit-il que de la façon la plus simple d'utiliser ce capital. En l'occurrence Mr et Mme Dupond envisage un autre type d'investissement.

QUESTIONS DIVERSES

Qu'en- est- il si un locataire est défaillant ?

Le paiement est définitif. L'usufruitier ne peut en aucune façon se retourner vers le nu-propiétaire en cas d'impayé de loyer.

▶ Qui se charge de la gestion de l'immeuble ?

L'usufruitier s'engage contractuellement à gérer l'immeuble. L'entretien de l'immeuble et l'encaissement des loyers sont exclusivement à sa charge.

▶ Qui paie l'ISF pendant la durée du démembrement ?

L'ISF est à la charge exclusive de l'usufruitier pour la valeur intégrale de la pleine propriété.

Durant toute la période de démembrement la valeur du bien sort du patrimoine du nu-propiétaire.

*article 885G du code général des impôts

▶ Le nu propriétaire peut- il vendre la pleine propriété de son immeuble pendant cette période ?

En principe, il ne peut la vendre sans le consentement de l'usufruitier. Aussi est- il prévu contractuellement cette éventualité. Dans ce cas, l'usufruitier est remboursé du montant de la valeur de son usufruit lors de la vente.

► Le nu-propiétaire peut-il vendre la nue-propiété de son immeuble pendant cette période ?

Il peut la vendre ou la transmettre sans le consentement de l'usufruitier.

► En matière de charges, Qui paie quoi ?

La répartition est définie par les articles 605 et 606 du code civil.

Le nu-propiétaire est tenu de faire effectuer les grosses réparations concernant les voûtes, murs porteurs, couvertures.

Toutes les autres réparations d'entretien sont à la charge de l'usufruitier.