

Démembrement de propriété

Avantages, inconvénients

Henry Royal

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Avantages et inconvénients du démembrement

1. Domaine d'application privilégié

DONATION de la nue-propriété avec réserve d'usufruit

Avantages fiscaux :

- CGI, art. 669 : la valeur de la nue-propriété est inférieure à la pleine propriété.
- CGI, art. 1133 : aucun droit lorsque l'usufruit s'éteint pour reconstituer la pleine propriété.

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

La valeur fiscale de la nue-propriété (et de l'usufruit) d'un bien étant inférieure à celle de la pleine propriété, la transmission de la seule nue-propriété, par donation ou succession, permet de **réduire les droits de mutation** (pas forcément sur le long terme →)

Exemple : Monsieur, 55 ans, donne 200 000 € à son enfant.

Montant des droits en pleine propriété ? En nue-propriété ?

	Donation PP	Donation NP
Valeur pleine propriété	200 000 €	200 000 €
Valeur nue-propriété	0 €	100 000 €
Part revenant à chaque enfant	200 000 €	100 000 €
Abattement personnel	100 000 €	100 000 €
Net taxable	100 000 €	0 €
Total des droits	18 194 €	0 €
	9,1%	0%

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Abattements

Degré de parenté		Donation	Succession
En ligne directe	Ascendant	100 000 €	100 000 €
	Enfant vivant ou représenté	100 000 €	100 000 €
	Petit-enfant	31 865 €	1 594 €
	Arrière petit-enfant	5 310 €	1 594 €

Tarifs. CGI, art. 777

Degré de parenté		Fraction de part nette taxable	Taux
En ligne directe	Ascendant	0 € à 8 072 €	5%
		8 072 € à 12 109 €	10%
	Enfant vivant ou représenté	12 109 € à 15 932 €	15%
		15 932 € à 552 324 €	20%
		552 324 € à 902 838 €	30%
		902 838 € à 1 805 677 €	40%
Petit-enfant	Au-delà	45%	

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété



2. Problèmes du démembrement

Le démembrement de propriété crée une « cohabitation » entre des personnes qui ont des horizons économiques distincts et des intérêts divergents.

L'usufruitier et le nu-propiétaire ont des **intérêts opposés** : le premier souhaite des revenus, le second désire une croissance du capital à terme.

Or, le démembrement entraîne une division et donc **une perte des pouvoirs de gestion**, puisque la cession d'un bien est soumise à l'accord respectif du nu-propiétaire et de l'usufruitier.

La divergence d'intérêts et la division des pouvoirs sont propices aux **tensions familiales**.

Certains produits de placement ne produisent aucun revenu ; **les droits économiques de l'usufruitier sont incertains ou nuls**.

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Les problèmes du démembrement de propriété

- Le nu-propiétaire attend (espère ?) le décès de l'usufruitier
- Incertitude sur le montant des revenus (pas de revenu pour les produits de capitalisation ; pour le dividende provenant des réserves)
- Impossibilité de répartir le revenu entre usufruitier et nu-propiétaire ; taxation aux DMTG de la renonciation aux fruits
- Perte des pouvoirs de gestion (accord des nus propriétaires pour la cession d'un bien démembrement ; pacte Dutreil : pouvoirs de l'usufruitier de titres limités à l'affectation des bénéfices)
- Partage des liquidités en cas de vente, sauf accord unanime...
- Opposition d'intérêts entre usufruitier et nu-propiétaire (l'usufruitier : des revenus ; le nu-propiétaire : des plus-values)

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Inconvénients fiscaux du démembrement

- IFI : l'usufruitier sur la pleine propriété, sauf exceptions
- Les fruits non consommés augmentent le patrimoine de l'usufruitier ; le coût de la transmission est augmenté
- DMTG : la donation de la NP n'efface que la plus-value relative à cette NP ; elle n'efface pas la plus-value relative à l'US qui est imposable en cas de mutation à titre onéreux (vente, apport...)
- Avec un pacte Dutreil, la donation de la pleine propriété avant 70 ans permet de bénéficier d'un abattement de 50% des droits ; ainsi, le montant des DMTG pour une donation en pleine propriété est proche de celui de la nue-propriété (pas toujours avec une société interposée).

Il n'est pas nécessaire de recourir au démembrement de propriété pour obtenir des revenus : société civile ou SAS avec des préférences en droits de vote et en droits financiers.

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

L'utilisation du démembrement pour l'avantage fiscal, sans considération des objectifs et de de la situation du client.

→ risque d'abus de droit fiscal.

☹ **Le démembrement à finalité technique**

Le CGP existe par l'utilisation des techniques juridiques et fiscales chèrement apprises (mais pas toujours maîtrisées) qui le valorisent et qu'il veut valoriser.

Cette démarche conduit à des montages (notamment fiscaux) et donc à des démontages au gré des évolutions fiscales. Or, le démontage présente des risques de casse, engendre des coûts. Cette approche est source d'abus de droit fiscal. La finalité est technique.

😊 **Le démembrement à finalité humaine et économique**

Considérer la technique comme un moyen. Une démarche transversale centrée sur la personne, avec une vision stratégique qui part du général vers le particulier, conduit à des schémas juridiques stables, sécurisés, qui traversent le temps dès lors que les situations futures ont été envisagées. La finalité est humaine.

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Si on considère **la fiscalité dans son ensemble**, le démembrement n'est pas toujours avantageux.

Il vaut mieux parfois transmettre **la pleine propriété**, pour :

- effacer la plus-value en totalité, et non pas seulement sur la nue-propriété
- l'IFI
- ne pas accroître le patrimoine de l'usufruitier et donc les DMTG
- les DMTG pacte Dutreil : réduction de 50 % des DMTG pour une donation en pleine propriété avant 70 ans.

Réponse pour transmettre, garder la maîtrise et réduire la fiscalité : la société civile ou la SAS avec des parts de préférence, avec ou sans démembrement.

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

La donation de la nue-propriété permet de réduire fortement les DMTG, à court terme.

Mais le démembrement présente plus d'inconvénients que d'avantages lorsqu'il porte sur des actifs directement.

Cependant, la plupart des inconvénients est écartée lorsque le démembrement porte sur des parts de société civile (ou de SAS)

Avec des statuts appropriés, l'usufruitier peut gérer librement le patrimoine détenu par la société. Il peut en jouir.

Contrairement à une idée préconçue, il n'est pas nécessaire de recourir au démembrement pour obtenir des revenus ; les parts de préférence permettent plus de souplesse, en modulant les revenus entre associés de façon personnalisée.

Le fait pour l'usufruitier d'accumuler des revenus non nécessaires ne répond pas à l'objectif de transmission. →

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Exemple. Les fruits non consommés augmentent le patrimoine de l'usufruitier ; le coût de la transmission est augmenté.

- Monsieur souhaite transmettre 1 000 000 € à un enfant.

Hypothèses :

Fruits non consommés. Rendement annuel : 2% - 4% - 6%.

Durée : Espérance de vie, table INSEE 2018 Hommes

Fiscalité inchangée au moment du décès.

- DMTG donation pleine propriété PP : **212 962 €**
- DMTG donation nue-propriété NP : selon âge de l'usufruitier →
+ droits de succession sur les intérêts capitalisés →

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Donation de la nue-propriété de 1 000 000 €

DMTG donation nue-propriété NP : selon âge de l'usufruitier

Age	DMTG NP
35	38 194 €
45	58 194 €
55	78 194 €
65	98 194 €
75	122 962 €
85	152 962 €

Ajouter les DMTG succession sur les intérêts capitalisés →

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Donation de la nue-propriété de 1 000 000 €

Intérêts cumulés = Valeur future – 1 000 000 €

Base taxable au moment de la succession

Age	Espérance de vie (années)	Rentabilité annuelle		
		2%	4%	6%
35	45,51	1 462 809 €	4 960 196 €	13 183 347 €
45	36,11	1 044 251 €	3 121 337 €	7 198 637 €
55	27,26	715 728 €	1 913 025 €	3 896 217 €
65	19,39	467 963 €	1 138 912 €	2 094 259 €
75	12,24	274 301 €	616 218 €	1 040 617 €
85	6,29	132 592 €	279 667 €	442 483 €

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Donation de la nue-propriété de 1 000 000 €

DMTG sur les intérêts cumulés

Age	Rentabilité annuelle		
	2%	4%	6%
35	397 802 €	1 949 483 €	5 649 900 €
45	230 379 €	1 121 996 €	2 956 781 €
55	127 680 €	578 256 €	1 470 692 €
65	71 787 €	268 243 €	659 811 €
75	33 055 €	101 438 €	228 925 €
85	4 785 €	34 128 €	66 691 €

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Total DMTG donation 1 000 000 € + succession (si donation NP)

- Donation pleine propriété : **212 962 €**
- Donation nue-propriété : DMTG NP + DMTG intérêts capitalisés

Age	DMTG donation NP + DMTG Succession		
	2%	4%	6%
35	435 996 €	1 987 677 €	5 688 094 €
45	288 573 €	1 180 190 €	3 014 975 €
55	205 874 €	656 450 €	1 548 886 €
65	169 981 €	366 437 €	758 005 €
75	156 017 €	224 400 €	351 887 €
85	157 747 €	187 090 €	219 653 €

En vert : avantage à la donation de la NP (< DMTG PP 212 962 €)
Avantage de la NP si la rentabilité est faible et la personne est âgée

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Donner la pleine propriété est plus intéressant que de donner la nue-propriété lorsque le donateur n'a pas besoin de fruits pour vivre.

La donation de la pleine permet d'effacer la totalité de la plus-value.

La SAS et la société civile permettent de conserver les pouvoirs.

Inconvénient de la donation de la PP : disposer de plus de liquidités qu'une donation de la nue-propriété pour payer les DMTG.

Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

Consolider le démembrement : société civile (et SAS)

- **Dissocier la propriété du pouvoir** : droit de vote plural.
 - Les statuts déterminent le fonctionnement de la société (C. civ., art. 1835) et les décisions qui dépassent les pouvoirs du gérant sont prises à l'unanimité des associés, sauf clause contraire (C. civ., art. 1852).
 - Limite : ne pas priver un associé du droit de « participer » aux décisions collectives et participer n'est pas voter (C. civ., art. 1844).
- **Répartir librement le dividende et le boni de liquidation** : clauses de répartition inégalitaire.
 - La part de chaque associé dans les bénéfices est proportionnelle au capital, sauf clause contraire (C. civ., art. 1844-1).
 - Limite à la clause contraire : la clause ne peut pas attribuer la **totalité** des bénéfices ou des pertes à un associé (art. 1844-1, al. 2).

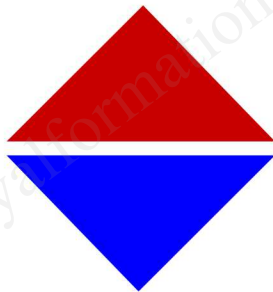
Avantages et inconvénients du démembrement de propriété

- **Consolider le démembrement de propriété :**

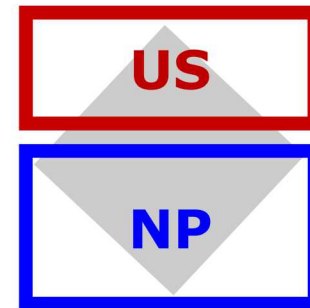
- les fruits correspondent au dividende ; le dividende comprend non seulement les revenus, **mais aussi les plus-values** ;
- le démembrement porte sur les parts sociales, et non sur les actifs détenus par la société :

le gérant gère librement les actifs et accomplit les actes d'administration et de disposition, sans avoir à recueillir l'accord des nus propriétaires des parts sociales.

Actifs
démembrés



Société civile
Parts démembrées



Formation

Démembrement de propriété

Opportunités et risques

Henry Royal

Démembrement de propriété

▶ **Objectifs et compétences visées de la formation**

- Connaître les aspects juridiques du démembrement de propriété
- Connaître les applications du démembrement
- Discerner les avantages, les inconvénients, les risques du démembrement.

▶▶ **Contenu de la formation**

1. Aspects juridiques
2. Évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété
3. Démembrement de propriété et stratégies patrimoniales
4. Fiscalité du démembrement de propriété

Plan détaillé

I. - Aspects juridiques du démembrement de propriété

1. Les formes du démembrement de propriété

Usufruit viager, temporaire, conjoint, successif. Quasi-usufruit légal, conventionnel.

Nue-propriété ; protection du nu-propriétaire

2. Origines et fin du démembrement

3. Avantages et inconvénients du démembrement de propriété.

Réponses

4. Droits et pouvoirs de l'usufruitier, du nu-propriétaire

Immeuble. Meubles. Portefeuille. Parts de société. Produits bancaires.

Assurance vie. Contrat de capitalisation. Liquidités. Dettes

Focus Démembrement et chef d'entreprise

II. - Évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété

1. Application du barème fiscal ou de l'évaluation économique ?
2. Le barème fiscal des droits démembrés
3. Évaluation économique
Méthodes de calcul. Taux de rendement. Durée de l'usufruit
4. Comparaison barème fiscal et évaluation économique

III. - Stratégies patrimoniales et fiscales. Exemples

1. Cession à titre gratuit de la nue-propiété

Optimiser la transmission. Protéger le conjoint ou concubin survivant. Conserver le patrimoine dans sa branche familiale. Froisser la réserve héréditaire. Optimiser la fiscalité

2. Cession à titre gratuit de l'usufruit

Aider temporairement ses enfants ou ses parents. Optimiser la fiscalité

3. Acquisition usufruit ou nue-propiété

Obtenir un complément de revenus. Optimiser la rentabilité d'un investissement

4. Cession à titre onéreux usufruit ou nue-propiété

Obtenir un complément de revenus. Cession de l'usufruit de l'immeuble d'exploitation ou des parts

5. Echange de l'usufruit ou de la nue-propiété

Protéger le concubin survivant

IV. - Fiscalité du démembrement de propriété

1. Impôt sur le revenu
2. Plus-values
3. IFI
4. Droits de mutation à titre gratuit

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Formations avocats, experts comptables, notaires](#)

www.royalformation.com

[Dossiers](#)

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

[Vidéos](#)

<https://www.youtube.com/c/HenryRoyalFormation/videos>