

Les avantages du démembrement économique.

(...) Contrairement au démembrement civil, souvent réalisé dans le cadre d'une donation-partage dont l'objectif est la transmission de patrimoine, le démembrement économique se limite à l'achat d'usufruit ou de nue-propriété. Il s'effectue entre deux parties indépendantes, et parfois entre membres d'une même famille. Dans ce dernier cas, il s'agit pour le donateur d'organiser et de gérer sa donation par le biais d'une SCI. D'une façon plus générale, la motivation essentielle du démembrement économique est la fiscalité.

Si, pour le démembrement civil, le barème fiscal s'impose, dans celui du démembrement économique la répartition entre usufruitier et nu-propriétaire s'évalue suivant des critères économiques : durée du démembrement, rendement du bien. Il peut aussi être évalué de façon totalement arbitraire, en accord avec les deux parties. « La répartition n'est pas soumise à une règle de calcul, contrairement à un démembrement civil, où l'administration fiscale dispose d'un barème de référence », commente Franck Ladrière. Trois profils définissent les « candidats » au démembrement économique :

La personne détentrice d'un patrimoine qui souhaite se débarrasser □ soit de l'usufruit, soit de la nue-propriété de son capital pour optimiser sa fiscalité.

Les personnes qui cumulent des déficits fonciers importants et □ qui décident d'acheter du revenu, sont des postulants éventuels à l'achat d'usufruit d'un bien.

Il y a aussi Monsieur « Lambda » qui, via le □ démembrement, veut réaliser une opération financière avantageuse d'un point de vue fiscal, et moins lourde que l'achat en pleine propriété d'un bien.

1 - Démembrement économique dans le cadre familial

Le but de ce démembrement est en général de contourner l'article 762 du CGI (qui définit le barème fiscal), en passant par le biais d'une structure sociétaire afin de minorer les droits de mutation. « On peut, par exemple, prévoir d'être gérant statutaire à vie afin de garder un contrôle, un pouvoir de disposition des biens », commente Franck Ladrière. Fiscalement les enfants peuvent ne pas payer de droits de mutation sur l'actif de la société, mais en plus le parent donateur garde un droit de contrôle sur ces biens. Le démembrement peut donc être utile pour créer de bonnes bases de transmission ».

Enfin le démembrement économique « familial », permet d'alléger la fiscalité du donateur tout en offrant la possibilité aux enfants de bénéficier de certaines dispositions.

2 - Démembrement économique entre deux entités indépendantes.

a – Optimiser ses placements, s'offrir une garantie

« Le démembrement bien présenté peut intéresser le particulier tout autant que l'investisseur soumis à l'ISF », constate Franck Ladrière. « Ce peut être également le cas de grosses entreprises disposant de fonds propres importants, ou d'institutionnels comme les assureurs. Au lieu de placer leur capital sur le marché obligataire à quelque 4.90 % par an, ils ont intérêt à acheter de manière certaine de nue-propriété d'un bien sur 5 ans, ou plus, ou l'usufruit en ce qui concerne l'assureur ». Le démembrement est donc reconnu comme une solution intéressante pour faire fructifier un capital. « La technique du démembrement peut aussi être utilisée auprès des banquiers. Beaucoup d'entre eux disposent aujourd'hui des parts de SCPI (Société civile professionnelle immobilière), souvent décotées. Afin d'aider avec élégance son client, le banquier peut proposer de céder temporairement l'usufruit de ses parts, afin de dégager un peu de « cash » poursuit Franck Ladrière. Faut-il encore, en face, trouver un

acquéreur de l'usufruit. Récemment des dispositions ont été prises dans ce sens.

b – Optimiser sa fiscalité

Le démembrement économique peut permettre à une personne fortunée, assujettie à l'ISF et imposée dans la tranche marginale maximale, d'économiser, ou tout au moins de réduire, son enveloppe fiscale. Il s'agira alors pour lui de créer un passif en se portant acquéreur de la nue-propiété d'un bien tout en se constituant des déficits à déduire de revenus fonciers. « Le but est d'investir le moins de cash possible, d'emprunter le maximum, d'autant qu'aujourd'hui les taux sont bas, et de se positionner sur un marché où il aura un prix d'acquisition plus bas que le marché. Ce qui est le cas puisque l'investisseur décrit achète uniquement la nue-propiété d'un bien » explique Franck Ladrière (voir exemple 3). Outre le fait qu'il effectue une « plus-value » à l'achat, il n'aura pas à déclarer le bien au titre de l'ISF, cette obligation revenant à l'usufruitier (article 885 du CGI). Ce cas de figure peut s'envisager sur un bien immobilier mais aussi sur des valeurs mobilières. « Imaginons un chef d'entreprise qui possède un actif important en valeurs mobilières », reprend Franck Ladrière. « Ses actions de société rentrent dans le champs d'application de l'ISF. Sur les dividendes qu'il perçoit, il est imposé à 54 % plus 10 % de CSG et CRDS, et de surcroît, il paie l'ISF. Finalement, sur ses dividendes, il ne lui reste plus grand chose. Il peut alors décider sur 2 ans, ou plus, de céder l'usufruit de ses valeurs mobilières, à un tiers, et toucher un capital qu'il placera dans l'assurance vie par exemple, sur laquelle il sera peu ou pas fiscalisé ».

c – Optimiser ses revenus

Le démembrement d'un bien permet à l'usufruitier d'optimiser des revenus. En effet, en achetant uniquement l'usufruit d'un bien (soit une dépense bien inférieure à celle de l'achat d'un bien en pleine propriété), une personne peut s'assurer les revenus que ce bien procurait en pleine propriété. « Toutefois, précise Jean Aulagnier, directeur du Centre d'Etudes et de Recherche en Gestion de Patrimoine, cela se fait au prix d'une consommation de son capital ». Dans ce cas, l'usufruit ressemble alors à une rente viagère.

d – Bénéficiaire des différentes dispositions fiscales pour faire du Périissol

Les configurations relatives au démembrement peuvent aussi permettre aux investisseurs de bénéficier « à plein » des dispositions fiscales. L'exemple de la loi Périissol est alors intéressant. En effet, l'usufruitier et lui seul, peut bénéficier de la totalité de l'amortissement Périissol sur la pleine propriété du bien.

Prenons alors l'exemple d'un démembrement économique entre parents et enfants. Le père de deux enfants dispose d'un gros patrimoine. Lui veut réduire son ISF. Les enfants, eux, sont intéressés par l'amortissement Périissol. Ils peuvent alors investir en famille dans l'achat d'un bien immobilier. Lui sera nu-propiétaire et les enfants seront usufruitiers. Ainsi, les enfants bénéficieront pleinement du bien et tireront avantageusement partie de la loi Périissol. Le père sera pour sa part dégagé d'une partie de l'ISF. L'intérêt des deux « parties » est évident, d'autant que cette opération peut permettre par la suite d'effectuer une donation à moindre coût.

3 – Intérêt de la SCPI dans le cadre d'un démembrement économique.

Les SCPI ont pour avantage de disposer d'un revenu régulier, sans soucis de gestion. Relativement calmes, ces structures correspondent bien au démembrement de propriété. « L'exemple d'une SCPI qui revient souvent est celui d'Immoyente du groupe Sofidy, souvent utilisée pour le démembrement de propriété » précise Franck Ladrière. Les parts sont généralement de 35 % pour l'usufruit et de 65 % pour la nue-propiété. « Sur un bien de 1 million de francs, 350.000 F sont apportés par l'usufruit et 650.000 F par le nu-propiétaire. Il

va encaisser un revenu de 70.000 F pendant 10 ans en supposant un rendement de 7 %. Le nu-propiétaire va payer moins cher ses parts et au final, il récupèrera la pleine propriété du bien », commente Franck Ladrière. « Sur une habitation, poursuit-il, la stratégie est différente. En effet, le rendement sera approximativement de 4 % net par an, ce qui signifie que le loyer reçu s'élèvera à 40.000 F annuels pendant 10 ans. Le nu-propiétaire peut donc être réticent face à la répartition traditionnelle (20 % pour l'usufruit et 80 % pour le nu-propiétaire). Mais avec le jeu de l'amortissement Périssol – ce qui implique des avantages fiscaux pour l'usufruitier – on va pouvoir se permettre de doper l'usufruit pour atteindre 30 % par exemple et rendre ce mode d'acquisition plus attractif pour le nu-propiétaire ». De fait, l'usufruitier comme le nu-propiétaire seraient avantagés par la SCPI, sauf dans la cas où le premier pourrait opter pour Périssol.

En conclusion,

A la question « A quoi sert le démembrement ? », les réponses affluent, aussi nombreuses que variées. Adaptable, la technique du démembrement civil ou économique, permet de transmettre son patrimoine et de la gérer activement. Les limites au démembrement seraient quasi nulles, « même si l'article 885 du CGI, devait être modifié ou supprimé, les avantages fiscaux du démembrement seront toujours évidents pour le nu-propiétaire » précise avec une pointe d'humour Franck Ladrière. Dans le domaine de la transmission et de l'immobilier, les avantages du démembrement semblent être une source de profits pérenne.