

L'Expansion - 14 au 27 Mai 1998 - N°573

Séparer la jouissance d'un bien (l'usufruit), de sa propriété (la nue-propriété) : voilà une astuce légale qui, bien maîtrisée, offre de vrais avantages fiscaux. Découvrez la technique du démembrement.

Encore peu organisé, le marché de démembrement de propriété entre tiers tente de décoller avec l'instauration d'une bourse d'échange nue-propriété/usufruit au sein de la compagnie nationale de professionnels du patrimoine (CNPP). Au bout de quelques mois d'existence, elle affiche une forte demande d'usufruit, les candidats à la nue-propriété étant rares, souvent par manque d'information. Lorsque le face-à-face est concrétisé, il reste à définir le prix de la transaction. « Le mode d'évaluation financière des droits de propriété résulte de deux critères : si l'un est économique, l'autre s'avère plus subjectif, reconnaît Franck LADRIERE, initiateur de la Bourse et gérant de Finavia Patrimoine à Rambouillet dans les Yvelines.

Généralement, la valeur de la nue-propriété représente 60 à 65 % de la valeur de la pleine propriété. Et celle de l'usufruit, 40 à 35 % ». Bien sûr tout est affaire de négociation.

Généralement fortement imposé à l'impôt sur le revenu et même à l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune), le nu-propriétaire détient, en principe, un patrimoine immobilier générateur de revenus fonciers imposables. Soucieux de valoriser ses actifs tout en allégeant son impôt, il sera tenté, une fois en inactivité et donc moins imposé, de se porter acquéreur de la nue-propriété pour se trouver à la tête de la pleine propriété. En revanche, l'usufruitier se recrute dans les contribuables faiblement imposés et surtout non assujettis à l'ISF. Rappelons que, au titre de cet impôt sur le capital, l'usufruit est taxé comme la pleine-propriété (article 885 G du Code Général des Impôts).

Grâce à l'usufruit, les particuliers peuvent doper leurs revenus dans le cas de démembrement entre tiers, sur une période déterminée à l'avance. Par exemple, dans l'immobilier locatif détenu en direct, en cas de démembrement sur dix ans, le rendement grimpe de 7 à 9 %. Et pour les parts de SCPI acquises sur le marché secondaire de gré à gré, il peut se passer de 10 à 12 %. Des opportunités à saisir lorsqu'on se situe dans une faible tranche marginale d'imposition.