

Les Echos N°17570 du 23 Janvier 1998

Page n° 46

## INNOVATION

LES CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE VEULENT FACILITER LES ÉCHANGES D'USUFRUITS ET DE NUES-PROPRIÉTÉS, FAVORISANT LES DÉMEMBREMENTS QUI PRÉSENTENT NOTAMMENT DES AVANTAGES FISCAUX.

### Une bourse d'échange pour favoriser les démembrements de propriété

En théorie, le démembrement de propriété constitue une solution juridique particulièrement séduisante puisqu'elle permet de séparer l'usufruit de la nue-propriété d'un bien avec, à la clef, de nombreux avantages fiscaux (lire ci-dessous). Mais jusqu'à maintenant, cette technique de division de la propriété en deux « morceaux » était freinée par un obstacle majeur : le manque de contrepartie lié à l'absence d'outil de confrontation publique entre l'offre et la demande. D'où l'idée défendue par Franck Ladrière, gérant de Finavia, cabinet de conseil en gestion de patrimoine à Rambouillet (Yvelines), de mettre en place au sein de la CNPP (Compagnie nationale des professionnels du patrimoine) dont il est membre, une bourse d'échange portant sur la nue-propriété et l'usufruit d'actifs patrimoniaux.

Pour y accéder, les intéressés devront contacter leur conseil en gestion de patrimoine ou la CNPP (1), et remplir une fiche de renseignements détaillée qui précisera :

- \_ le profil de l'intéressé (taux marginal d'imposition, montant des revenus fonciers déclarés, taux d'ISF) ;
- \_ la nature de l'opération (démembrement viager ou temporaire) ;
- \_ la nature du bien (immobilier neuf, ancien, parts de SCPI, parts de SCI, autre) ;
- \_ et le plan d'investissement.

Pour rechercher une contrepartie, ils devront donc mandater leur conseiller qui leur facturera des honoraires représentant de 2 à 4 % HT du montant démembré. Si le conseiller ne maîtrise pas parfaitement la technique du démembrement, un partage des commissions aura lieu avec le cabinet Finavia, qui prendra en charge la réalisation technique de l'opération, mais cette intervention n'occasionnera pas de frais supplémentaires pour les clients finaux.

Pour bien saisir l'intérêt de cette initiative inédite, il convient de souligner les nombreuses possibilités attachées au démembrement.

Rappelons ainsi que la propriété d'un bien se compose de deux parties : l'usufruit et la nue-propriété.

Selon l'article 578 du Code civil, « l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. » Par conséquent, c'est le droit par exemple de percevoir les loyers d'un actif immobilier, cela pendant une durée prédéterminée pendant laquelle l'usufruitier supportera toutes les charges (notamment les impôts fonciers), à l'exception des gros travaux définis par l'article 606 du Code civil. Quant à la nue-propriété, c'est schématiquement la pleine propriété sans l'usufruit. N'ayant aucun droit sur les revenus, le nu-propriétaire deviendra (ou redeviendra) cependant « plein » propriétaire lorsque l'usufruit s'éteindra. Droit réel, l'usufruit peut être cédé, échangé, donné. Et cela de façon totalement autonome par rapport à la nue-propriété.

#### Le démembrement temporaire

En principe, l'usufruit est un droit viager qui se rencontre généralement en cas de démembrement familial dans une optique de transmission de patrimoine. Mais il peut fort bien revêtir la forme d'un droit temporaire : au terme d'une durée souvent comprise entre cinq et dix ans, l'usufruit revient au nu-propriétaire qui retrouve ainsi l'entière propriété du bien (2). La bourse d'échange mise en place par la CNPP pratiquera le démembrement temporaire (voire viager) principalement sur des biens immobiliers. En particulier sur les parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et sur des logements neufs acquis dans le cadre de l'amortissement Périissol. De plus, ce partage, sur une période définie à l'avance, de la propriété d'un bien s'effectuera de manière simultanée. « C'est une différence notable par rapport à ce qui se pratique sur le marché des SCPI où des associés confrontés à une sévère baisse de la valeur des parts tentent de se procurer des revenus en cédant temporairement l'usufruit. Cette vente leur permet de percevoir immédiatement un capital. Au sein de la bourse, nous préférons mettre face à face des investisseurs qui achèteront conjointement l'usufruit ou la nue-propriété des parts de SCPI », souligne Franck Ladrière.

#### Deux stratégies différentes

Quelle que soit la nature du bien sur lequel porte le démembrement, les deux parties poursuivent des objectifs différents. « Faiblement fiscalisé, l'usufruitier désire percevoir des revenus complémentaires, poursuit Franck Ladrière. Autre cas de figure : il dispose de déficits fonciers reportables qu'il souhaite résorber en se créant de nouveaux revenus fonciers. »

De son côté, le nu-propriétaire, généralement fortement imposé à l'impôt sur le revenu et même à l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune), détient un patrimoine immobilier générateur de revenus fonciers imposables. Résultat : son objectif consiste à valoriser son patrimoine tout en allégeant son impôt. En achetant la nue-propriété d'un bien immobilier (en direct ou en parts), il ne perçoit pas de loyers puisque ce bien est loué par

l'usufruitier et que c'est en outre ce dernier qui acquitte l'ISF pour la valeur du bien en pleine propriété (article 885 G du CGI). En toute logique, les assujettis à l'impôt sur le capital recherchent donc la nue-propriété. Mais ils peuvent aussi prévoir d'en effectuer la donation à leurs enfants afin de transmettre une partie de leur patrimoine au moindre coût fiscal. En effet, à leur décès, les héritiers nus-proprétaires récupéreront le bien en pleine propriété sans payer de droits de succession.

Encore peu organisé, le marché du démembrement affiche une forte demande pour l'usufruit, les candidats à la nue-propriété étant plus rares, souvent par manque d'information. En ce qui concerne les formalités nécessaires aux opérations de démembrement, les spécialistes rappellent qu'une simple convention, rédigée sous seing privé (pour les SCPI) ou par acte authentique (pour les achats d'immobilier en direct), suffit. Celle-ci indique expressément la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété, la durée du partage et précise également les modalités d'exercice du démembrement (droit de vote, transmission ou cession du contrat).

Reste à définir le prix de la transaction. « *Le mode d'évaluation financière des droits de propriété dépend de deux critères, l'un économique, l'autre plus subjectif et étroitement lié à l'intérêt que peut y trouver chacune des parties*, explique Franck Ladrrière. *En l'absence de clef de répartition type, il est d'usage de calculer la valeur économique des droits de propriété et de les confronter ensuite à la loi du marché.* » En fait, pour un démembrement de dix ans, la valeur de la nue-propriété oscille entre 60 et 65 % de la valeur de la pleine propriété. Grâce à une telle répartition, les deux investisseurs réalisent un placement dégageant un rendement assez proche.

#### **Amortissement Périssol**

Dans le cas d'un investissement locatif dans le logement neuf, la division de la propriété constitue une solution d'autant plus attractive pour l'usufruitier qu'il bénéficie pleinement de l'amortissement calculé sur la base de la valeur du bien en pleine propriété. « *Le profil de l'investisseur est pratiquement identique à celui des SCPI*, poursuit Franck Ladrrière. *A une nuance près : il recherche une opération de trésorerie fiscale sans les inconvénients de la pleine propriété \_ vente du bien à terme \_ et pour un engagement financier moindre.* »

Pour faciliter l'achat d'un bien locatif, Finavia a mis en place une société civile ayant pour objet l'achat de l'usufruit. Cette structure juridique réunit les intéressés, ce qui permet de mutualiser le risque locatif et de diversifier les investissements. Dans ce cas, c'est le nu-proprétaire appelé à devenir à terme plein propriétaire du logement qui détermine ses critères de choix en termes de localisation de l'immeuble, taille de l'appartement et qualité du programme. Le prix entre les parties se négocie en fonction de la rentabilité locative du bien. Avec une telle solution, la recherche de l'usufruit se limite à une simple opération financière.

#### **MARTINE DENOUNE**

(1) *Siège : 6, rue de Rome, 75008 Paris. Tél. : 01.44.69.88.88. (2) Le décès du titulaire, antérieur au terme fixé, entraîne toutefois l'extinction anticipée de l'usufruit. Pour l'éviter, la solution consiste à désigner dans la convention de démembrement, les « usufruitiers successifs », par exemple, le conjoint survivant et/ou les enfants.*

Tous droits réservés - Les Echos 2006