VALANTE

FICHE · DÉMEMBREMENT

DISPOSITIF

NUE-PROPRIÉTÉ

Acquérir à prix réduit, préparer l'avenir

Démembrement temporaire · Constitution de patrimoine



Le principe du démembrement

La pleine propriété réunit deux droits :
• **la nue-propriété** : détenir le bien ;
• **l'usufruit** : l'utiliser et percevoir ses loyers.

Vous achetez seulement la nue-propriété. Un usufruitier, souvent un bailleur institutionnel, exploite le logement pendant une durée définie, fréquemment **quinze à vingt ans**.
Pendant cette période, vous ne percevez pas de loyers et ne pouvez pas occuper le bien.

Un prix d'acquisition réduit

La valeur de l'usufruit temporaire est retranchée du prix de la pleine propriété. La décote est souvent présentée entre **30 % et 50 %**, selon la durée et les caractéristiques du montage : elle doit être appréciée face au prix de marché.

Exemple simplifié :
Valeur en pleine propriété : **300 000 €**
Nue-propriété acquise à 60 % : **180 000 €**
Valeur de l'usufruit temporaire : **120 000 €**

Au terme, vous retrouvez la pleine propriété **sans racheter l'usufruit**. Si le bien vaut encore 300 000 €, l'écart de 120 000 € correspond à la reconstitution des droits, en contrepartie des loyers abandonnés ; ce n'est pas une hausse de marché garantie.
Exemple hors frais et financement.

À l'échéance : retrouver le choix

À l'extinction de l'usufruit temporaire, les droits se réunissent automatiquement. Cette réunion ne donne, en principe, **lieu à aucun impôt ou taxe** du seul fait de l'arrivée du terme.

Vous pouvez ensuite **louer, habiter ou vendre**, selon la situation d'occupation et les règles applicables. La revente reste soumise à sa fiscalité propre ; les futurs loyers deviennent imposables.

Les avantages fiscaux

Pas de loyers encaissés : pas d'impôt sur des revenus locatifs ni de prélèvements sociaux générés par ce bien pendant le démembrement.

IFI : en principe, la valeur du bien relève de l'usufruitier en pleine propriété ; la nue-propriété n'entre donc pas dans votre assiette d'IFI, sauf exceptions légales.

Taxe foncière : elle est en principe établie au nom de l'usufruitier. Vérifier les clauses du montage.

Acquisition : les droits et frais liés à votre achat sont calculés sur la valeur des droits acquis, selon les règles applicables.

Financement : les intérêts d'emprunt

La déduction des intérêts sur vos autres revenus fonciers **n'est pas automatique**.

Elle peut être admise dans les situations prévues par les textes, notamment lorsque l'usufruit temporaire est détenu par un **bailleur social éligible**, ou selon l'imposition de l'usufruitier.

Vérifier le montage avant l'achat. Les intérêts ne s'imputent pas sur les salaires et les dettes finançant un actif hors assiette IFI ne réduisent en principe pas les autres actifs taxables.

Gestion, charges & transmission

L'usufruitier assure l'exploitation locative et l'entretien courant. **Les grosses réparations** et la remise en état à l'échéance doivent être examinées dans l'acte : ne pas présumer une absence totale de charges.

Une donation peut porter sur la nue-propriété détenue, selon sa valeur et les règles fiscales applicables. Le décès du nu-propriétaire **n'éteint pas l'usufruit temporaire** du bailleur : les héritiers recueillent les droits transmis jusqu'au terme prévu.

Un projet de long terme : prévoir l'absence de revenus pour rembourser le crédit, vérifier la solidité du bailleur et les conditions de sortie. La nue-propriété peut être revendue avant le terme, mais sa liquidité et son prix ne sont pas garantis. L'avantage ne constitue pas une réduction d'impôt soumise au plafond des niches fiscales.

VALANTE vous accompagne : étude du programme, de la décote, du contrat et de votre financement.

Photographie conservée du document fourni.