



L'ACQUISITION IMMOBILIÈRE EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ENTRE PARENTS ET ENFANTS

Retrouvez-nous chaque mois pour une autre expertise autour de l'usufruit

Le démembrement de propriété est à distinguer de la notion d'indivision bien que ces deux situations puissent se cumuler. L'indivision correspond à une situation dans laquelle **plusieurs personnes, qualifiées d'indivisaires, exercent de manière concurrente des droits de même nature sur un même bien** tandis que le démembrement de propriété correspond à une situation dans laquelle **les attributs de la propriété sont répartis entre l'usufruitier et le nu-proprétaire**.

Les trois attributs du droit de propriété sont :

- **L'abusus** : le droit de **disposer** de la chose (par exemple de la vendre),
- **L'usus** : le droit d'**user** de la chose (par exemple habiter le bien),
- **Fructus** : le droit de jouir de la chose (par exemple le droit de percevoir les loyers).

Lorsqu'un bien est détenu en indivision, chaque coindivisaire dispose de l'abusus, de l'usus et du fructus. A l'inverse lorsqu'un bien est démembré ces attributs sont répartis entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. S'agissant d'un démembrement de propriété entre parents et enfants, ce sont le plus souvent les parents qui sont usufruitier et les enfants nu-proprétaires afin de permettre aux parents de garder l'usage du bien et d'anticiper la transmission de leur succession.

Le démembrement de propriété entre parents et enfants peut résulter :

- **d'une succession** : le Code civil prévoit que le conjoint survivant peut, dans certains cas, opter pour la totalité de l'usufruit du patrimoine de son conjoint prédécédé (cf. note n°4 d'avril 2023) ; les enfants devenant ainsi nu-proprétaires par suite de cette option.

De la même manière, il est possible de prévoir un legs en usufruit au profit de son partenaire pacsé, ou d'un proche, par le biais d'un testament.

- **d'une transmission** : c'est le cas lorsque l'un des parents ou les deux parents cèdent ou donnent à leur(s) enfant(s) la nue-proprété d'un bien en se réservant l'usufruit (cf. note n°6 de juin 2023)
- **d'une acquisition en démembrement** : cette hypothèse se rencontre notamment (mais pas uniquement) entre des parents qui acquièrent l'usufruit d'un bien, et leur(s) enfant(s) qui se portent acquéreur de la nue-proprété du même bien, souvent en reemployant des fonds déjà démembrés provenant d'une succession ou du prix de vente d'un bien donné antérieurement.

Après avoir rappelé les prérogatives de l'usufruitier et du nu-proprétaire (I), nous envisagerons les précautions à prendre lors de l'achat d'un bien immobilier en démembrement de propriété intéressant des parents et leur(s) enfant(s) afin de bénéficier d'un cadre fiscal avantageux (II).

1

Les incidences civiles d'un démembrement de propriété

■ Prérogatives de l'usufruitier

L'usufruitier comme l'indique sa terminologie est titulaire de l'usus et du fructus. Il est titulaire d'un droit défini comme « *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* ».

L'usufruitier a donc le droit de se servir de la chose, objet de l'usufruit jusqu'à son décès et sans que le(s) nu-propiétaire(s) puissent faire cesser ce droit

En pratique cela se traduit par le droit d'occuper le bien immobilier sans avoir d'indemnité ou de loyer à verser au(x) nu-propiétaire(s) mais en veillant à respecter la destination de ce bien (l'usufruitier ne peut pas transformer une maison d'habitation en local commercial mais il peut en revanche librement l'occuper à titre de résidence principale).

S'il ne souhaite pas jouir directement du bien, l'usufruitier peut également le donner à bail. Il dispose alors de tous les pouvoirs de gestion attachés à la location comme par exemple le droit de choisir seul le locataire, les conditions du bail et le loyer. En sa qualité de bailleur, il perçoit seul les loyers et supporte tous les droits et obligations attachés à cette qualité. Il a ainsi l'obligation d'entretenir le bien et d'effectuer toutes les réparations qui s'avèrent nécessaires.

Lors de l'extinction de l'usufruit, le **nu-propiétaire désormais plein propriétaire devra exécuter le bail en cours dans toutes ses charges et conditions**. Cette reprise des engagements de l'usufruitier est susceptible de porter préjudice au nu-propiétaire. Le législateur a donc imposé l'accord du nu-propiétaire pour la conclusion de certains baux notamment les **baux ruraux, commerciaux, industriels et artisanaux** (intervention à l'acte, courrier marquant son accord annexé au bail ou ratification du bail *a posteriori*).

L'usufruit s'éteint dans la plupart des cas par le décès de l'usufruitier, par l'échéance du terme prévu ou encore par la consolidation ou la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et propriétaire, sauf en cas d'usufruit successif
(cf. Note n°7 de juillet 2023)

Les nu-propiétaires deviennent ainsi plein propriétaires du bien qui faisait l'objet de l'usufruit en profitant des éventuelles améliorations que l'usufruitier a pu apporter au bien. L'usufruitier ne peut en effet réclamer aucune indemnité au nu-propiétaire pour les améliorations qu'il a apportées au bien et ce même si ces améliorations ont eu pour effet d'augmenter la valeur du bien. Au surplus, ces améliorations ne donnent pas lieu à taxation supplémentaire au titre des droits de succession au décès de l'usufruitier.

■ Prérogatives du nu-propiétaire

Privé de l'usus et du fructus, l'abusus est la **seule prérogative** accordée au nu-propiétaire.

Toutefois, cette seule prérogative n'est pas sans limite. Le nu-propiétaire a l'obligation de laisser l'usufruitier jouir paisiblement du bien sans porter atteinte à ses droits. Il lui est donc interdit de détruire le bien ou encore disposer de la pleine propriété.

Ainsi, l'*abusus* dont bénéficie le nu-propiétaire ne lui confère le droit que de **disposer à titre onéreux ou gratuit de son droit en nue-propiété**, étant précisé que la cession de la nue-propiété sans l'accord de l'usufruitier ne prive pas l'usufruitier de ses droits sauf à ce qu'il y ait expressément renoncé.

En définitive, pendant la durée de l'usufruit, le nu-propiétaire ne profite pas du bien. En contrepartie, il ne supporte pratiquement aucune obligation, surtout si l'usufruitier accepte de prendre à sa charge les grosses réparations (à ce sujet : Notes n°8 « *La répartition de la charge des travaux sur le bien démembreé* » de septembre 2023 et n°1 « *Usufruit et fiscalité du patrimoine* » de janvier 2023).

C'est lors de l'**extinction de l'usufruit**, couramment suite au décès ou à la renonciation de l'usufruitier, que le **nu-propiétaire devient plein propriétaire sans qu'il soit nécessaire de le constater par un acte et surtout sans fiscalité supplémentaire** (cf. Note n° 6 de juin 2023).

L'extinction de l'usufruit ne donne lieu à aucun impôt ou taxe lorsque celle-ci a lieu suite au décès de l'usufruitier (article 1133 CGI), ce qui en fait un outil de transmission attractif dès lors que les conditions pour échapper à la présomption de fictivité de l'article 751 du CGI sont réunies.

2

L'acquisition en démembrement de propriété entre parents et enfants face à la présomption de fictivité de l'article 751 CGI

■ Principe de fictivité

Lorsqu'un bien fait l'objet d'un démembrement de propriété entre un parent et ses enfants, il est considéré **fiscalement comme faisant partie de la succession de l'usufruitier, pour la valeur en pleine-propiété**. Les enfants nu-propiétaires sont alors redevables des droits de succession sur la valeur en pleine propriété.

L'administration fiscale pose ainsi le principe de fictivité du démembrement de propriété... jusqu'à preuve du contraire

Il appartient donc au contribuable de prouver la réalité du financement des opérations conduisant à un démembrement de propriété entre l'usufruitier et ses héritiers.

En effet, l'article 751 du Code Général des Impôts dispose : « *Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propiété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, [...], à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propiété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669.* »

■ Jusqu'à la preuve contraire

L'administration fiscale admet toutefois la preuve contraire, ce qui est le cas notamment lorsque le démembrement de propriété résulte d'une donation de la nue-propiété réalisée plus de trois mois avant le décès de l'usufruitier, ou d'une donation constatée dans le contrat de mariage.

De la même manière, selon l'article 751 al. 2 CGI, « *la preuve contraire peut notamment résulter d'une **donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine**, quel qu'en soit l'auteur, en vue de financer, **plus de trois mois avant le décès**, l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de **justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi.** »*

Il est donc permis de réaliser une acquisition en démembrement de propriété entre parents et enfants, sous réserve de bien respecter les trois conditions cumulatives fixées par le Code Général des Impôts, savoir :

- Une donation de deniers aux termes d'un acte ayant date certaine, c'est-à-dire principalement une donation par acte notarié ou une déclaration de don manuel enregistrée ;
- Une acquisition en démembrement réalisée plus de 3 mois avant le décès de l'usufruitier ;
- Une déclaration d'emploi des fonds reçus par donation aux termes de l'acte d'acquisition.

Lorsque le décès de l'usufruitier survient moins de 3 mois après le démembrement, il est encore possible d'écarter l'application de la présomption de l'article 751 CGI, en démontrant que le donateur était en bonne santé au jour de la donation, et que le décès est survenu soudainement.

L'acquisition en démembrement de propriété est un outil intéressant tant civilement que fiscalement, qu'il faut toutefois savoir manier avec précaution afin d'éviter un risque de taxation au décès de l'usufruitier.

N'hésitez pas à venir en parler avec les notaires de l'étude.



Gence & Associés
Notaires



Notaire

Étude de Rouen : 105 Rue Jeanne d'Arc, 76000 Rouen ☎ 02 35 07 82 90
Étude de Paris : 133 boulevard Haussmann, 75008 Paris ☎ 01 88 53 00 20
✉ accueil@gence-associes.fr 🌐 www.gence-associes.notaires.fr