

**LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ**

## UN OUTIL POUR UNE TRANSMISSION ANTICIPÉE DU PATRIMOINE

Le démembrement de propriété est un acte juridique qui consiste à diviser la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. C'est un mécanisme souvent utilisé en famille lors d'une donation ou d'une succession.

### Cas pratique

Guillaume (67 ans) et Florence (64 ans) possèdent un bien immobilier d'une valeur de **420 000 €**. Ils ont un enfant.



### Succession classique sans démembrement



#### Barème de transmission en ligne directe (article 777 du Code général des impôts)

| Part taxable après abattement  | Taux d'imposition |  |
|--------------------------------|-------------------|--|
| Jusqu'à 8 072 €                | 5 %               |  |
| De 8 073 € à 12 109 €          | 10 %              |  |
| De 12 110 € à 15 932 €         | 15 %              |  |
| De 15 933 € à 552 324 € -----> | <b>20 %</b>       |  |
| De 552 325 € à 902 838 €       | 30 %              |  |
| De 902 839 € à 1 805 677 €     | 40 %              |  |
| Plus de 1 805 677 €            | 45 %              |  |



**IMPÔTS**

#### Calcul du coût de la transmission

Base taxable

$$420\,000\,€ - (100\,000\,€ \times 2) = 220\,000\,€$$

Application du barème de transmission en ligne directe :

$$(220\,000\,€ \times 0,20) - 1\,806\,€ = 42\,194\,€$$

Montant de la transmission : **42 194 €**

$$100\,000\,€ + 100\,000\,€ = 200\,000\,€$$



**Abattement** : chaque parent peut donner jusqu'à 100 000 € à son enfant tous les 15 ans sans être imposé, ce qui permet à un couple de donner jusqu'à 200 000 € à chacun de ses enfants sans payer de droits de donation.

**Le retranchement des 1 806 €** correspond à la progressivité du barème pour les tranches à 5, 10 et 15 %.



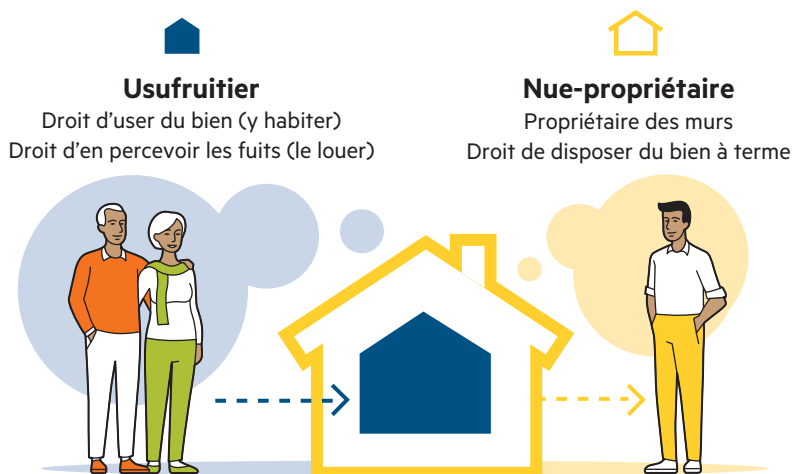
**À savoir** : si l'enfant ne dispose pas de cette somme dans un délais de 6 mois, il devra vendre le bien.

**À VENDRE**



## Succession avec démembrement du bien via une donation préalable

Guillaume et Florence conservent l'usufruit de leur bien et transmettent à leur enfant la nue-propriété. À leur décès l'usufruit s'éteint et leur enfant a la pleine propriété du bien.



**Valeur de l'usufruit et de la nue-propriété**  
(article 669 du Code général des impôts)

| Âge usufruitier | Part usufruitier | Part nu-propriétaire |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Moins 21 ans    | 90 %             | 10 %                 |
| Moins 31 ans    | 80 %             | 20 %                 |
| Moins 41 ans    | 70 %             | 30 %                 |
| Moins 51 ans    | 60 %             | 40 %                 |
| Moins 61 ans    | 50 %             | 50 %                 |
| Moins 71 ans    | 40 %             | 60 %                 |
| Moins 81 ans    | 30 %             | 70 %                 |
| Moins 91 ans    | 20 %             | 80 %                 |
| Plus 91 ans     | 10 %             | 90 %                 |

### Déterminer la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit



Guillaume (67 ans) et Florence (64 ans) / Valeur de l'usufruit = **40%**

Usufruit :  $420\,000\text{ €} \times 0,4 = 168\,000\text{ €}$



Nue-propriété (60%) :  $420\,000\text{ €} \times 0,6 = 252\,000\text{ €}$

### Montant de la transmission

Base taxable :  $252\,000\text{ €} - (100\,000\text{ €} \times 2) = 52\,000\text{ €}$

Après application du barème de transmission en ligne directe :

$(52\,000\text{ €} \times 0,2) - 1\,806\text{ €} = 8\,594\text{ €}$

Montant de la transmission = **8 594 €**



**À savoir :** le don en nue-propriété n'engendre un impôt que si la valeur de la nue-propriété au moment où la donation est faite dépasse l'abattement (100 000 € par parent).



(source Service public.fr)

