

Démembrement de Propriété

Acquisition d'un logement en démembrement de propriété :

L'acquisition d'un immeuble en démembrement de propriété consiste à acquérir un logement ou un immeuble dont le droit de propriété est démembre.

► Les obligations du nu-propiétaire et de l'usufruitier :

Les obligations de l'usufruitier :

L'usufruitier se voit imposer des obligations qui tendent à assurer la protection du nu propriétaire :

- Avant d'entrer en jouissance du bien, l'usufruitier devra dresser un état des immeubles qui font l'objet de l'usufruit.
- Il devra donner caution de jouir du bien en bon père de famille.
- L'usufruitier est tenu aux réparations d'entretien du bien dont il a la jouissance : il s'agit de toutes les réparations qui ne sont pas qualifiées par le code civil de grosse réparation.

Les obligations du nu-propiétaire :

Le nu propriétaire est tenu que des réparations suivantes :

- Les réparations des gros murs et des voûtes
- Le rétablissement des poutres
- Le rétablissement des couvertures entières
- Le rétablissement des murs de soutènement et de clôture en entier

Cependant, le nu propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir de laisser la totalité des réparations à la charge d'usufruitier ou à celle du nu propriétaire.

► Les conditions :

- Le démembrement de propriété doit porter sur un logement.
- L'usufruitier doit louer le logement et percevoir des loyers imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Le démembrement de propriété doit résulter d'une convention temporaire d'usufruit à un bailleur social.

► Les avantages fiscaux – La déduction des charges foncières :

Les nus-propiétaires de logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un bailleur social peuvent déduire les intérêts d'emprunt qui ont été contracté au titre de :

- L'acquisition de la nue-propiété du logement
- La construction ou la reconstruction du logement
- La conservation du logement
- Les réparations du logement
- L'amélioration du logement
- Intérêts des emprunts substitutifs

► **L'imputation des charges foncières sur le revenu global :**

Déduction des charges foncières sur les autres revenus fonciers perçus par le nu-propiétaire :

Les dépenses de conservation du logement ou les dépenses de grosses réparations qui sont à la charge du nu propriétaire du logement qui est loué par l'usufruitier sont déductibles des revenus fonciers que le nu propriétaire perçoit d'autres immeubles.

Lorsque les revenus fonciers du nu-propiétaire sont insuffisants pour absorber la totalité des charges foncières, le déficit ainsi constaté est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

► **L'imputation du déficit foncier sur le revenu global :**

Lorsqu'après déduction des charges foncières sur ses autres revenus fonciers, un déficit apparaît, le nu propriétaire pourra imputer ce déficit sur ses revenus globaux à hauteur de 10 700 € par an.

Lorsque le déficit ainsi constaté au titre d'une année est supérieur à 10 700 €, la partie non imputée sur les revenus globaux le sera sur les revenus globaux des cinq années suivantes.

Limite à la déduction des charges foncières sur le revenu global :

- Les intérêts d'emprunt sont déductibles exclusivement sur les revenus fonciers du nu-propiétaire. Lorsque le nu-propiétaire ne perçoit aucun revenu foncier, les intérêts d'emprunt ne sont pas déductibles.
- Lorsque les revenus fonciers sont insuffisants pour absorber la totalité des intérêts admis en déduction, la part non déduite est reportée sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

La part du déficit foncier correspondant aux intérêts d'emprunt, ne peut être imputé sur le revenu global.

► **Exonération d'impôt sur la fortune immobilière :**

Pendant toute la durée du démembrement de propriété, le nu propriétaire n'aura pas à inclure la valeur de la nue-propriété dans son patrimoine au titre de l'impôt sur la fortune immobilière.

Les biens immobiliers qui sont grevés d'un usufruit sont exonérés d'impôt sur la fortune immobilière.

Le contribuable ne sera redevable de l'impôt sur la fortune immobilière au titre du logement acquis en démembrement de propriété, qu'au dénouement de la convention d'usufruit passé avec un bailleur social, soit quinze ans en moyenne.