

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ET STRATÉGIE DE GESTION D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Les opérations de démembrement immobilier orchestrées autour de "l'usufruit temporaire" se sont généralisées, appliquées notamment à la gestion d'un patrimoine immobilier locatif (titres de sociétés et/ou immeubles).

Mises en œuvre à bon escient, dans le cadre d'opérations assorties de justifications économiques réelles, elles peuvent favoriser une optimisation de la situation fiscale des contribuables.

Parfois dévoyées, elles sont néanmoins porteuses de risques dont il convient de prendre la juste mesure. Quelques idées générales...

Quelques attraits des opérations

- Concilier une imposition dans la sphère de l'IS pendant la durée de l'usufruit (temporaire) et une imposition dans la sphère de l'IR dans la perspective d'une cession ultérieure. La possibilité d'appliquer successivement ces deux régimes -traditionnellement perçus comme alternatifs l'un de l'autre- favorise :
 - l'accès, en régime de croisière (soit pendant la durée de l'usufruit), à des charges auxquelles n'ouvre pas droit le régime des revenus fonciers (amortissement de l'immeuble, amortissement de l'usufruit des parts ou de l'immeuble), affranchissant ipso facto le particulier d'une imposition sur un revenu souvent "fictif" ;
 - le bénéfice, "à la sortie", du régime favorable des "plus-values immobilières privées", assorti d'un abattement pour durée de détention, voire d'une exonération.
- Optimisation en matière d'ISF :
 - la canalisation du revenu vers la sphère de l'IS permet d'optimiser les dispositifs de plafonnement de l'ISF en fonction des revenus et/ou du "bouclier fiscal" ;
 - la nue-propiété détenue par les personnes physiques n'étant (dans la généralité des cas) pas imposable à l'ISF, le démembrement de propriété est la source d'économies en termes d'assiette imposable.
- Reclassement de la nue-propiété d'immeubles sociaux et optimisation des plus-values de cession ultérieures :
 - le reclassement par une société soumise à l'IS de la nue-propiété d'immeubles sociaux (assorti de la rétention d'un usufruit temporaire) au profit d'une personne physique ou d'une société translucide, est un moyen d'accéder ultérieurement au régime des plus-values privées aux lieu et place d'une imposition de la plus-value de cession de l'immeuble au taux de droit commun de l'IS.
- Le démembrement de propriété : une opération applicable aussi bien pour restructurer un patrimoine existant que pour alléger le coût de financement d'un patrimoine nouveau (ou comment ne faire subir au particulier que le seul financement de la nue-propiété d'un bien immeuble, en vue d'une accession future à la pleine propriété, tout en allégeant ses charges fiscales en matière d'ISF et d'impôt sur le revenu...).
- Le démembrement des parts de SCI translucide et l'anticipation des coûts de sortie d'un financement en crédit bail immobilier...

Les contraintes

- Le bon usage des opérations de démembrement suppose, outre une juste évaluation des droits portant sur les biens démembrés (immeubles, titres de sociétés), une approche juridique rigoureuse, trop souvent négligée (rédaction des dispositions statutaires, rédaction des actes de cession et/ou d'apport...);
- Tenir compte des dichotomies entre évaluations économiques et évaluations fiscales, notamment pour asseoir les droits d'enregistrement et l'impôt sur les plus-values ;
- S'assurer de la compatibilité des évaluations retenues avec les valeurs déjà "cristallisées" dans des déclarations ou des actes (ISF, mutations à titre gratuit...).

CMS Bureau Francis Lefebvre, 1-3 villa Emile Bergerat, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex, France
T +33 1 47 38 55 00 - F +33 1 47 38 55 55 - info@cms-bfl.com - www.cms-bfl.com

CMS Bureau Francis Lefebvre est membre de CMS, regroupement de 9 grands cabinets d'avocats européens indépendants offrant aux entreprises un éventail complet de services juridiques et fiscaux en Europe et dans le reste du monde. Fort de plus de 5000 collaborateurs, dont plus de 2800 avocats et 770 associés, CMS s'appuie sur 47 implantations dans le monde.

Cabinets membres de CMS : CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italie); CMS Albiñana & Suárez de Lezo S.L.P. (Espagne); CMS Bureau Francis Lefebvre (France); CMS Cameron McKenna LLP (Grande Bretagne); CMS DeBacker (Belgique); CMS Derks Star Busmann (Pays-Bas); CMS von Erlach Henrici Ltd (Suisse); CMS Hasche Sigle (Allemagne); CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH (Autriche).

Implantations mondiales principales et secondaires des cabinets membres de CMS : Amsterdam, Berlin, Bruxelles, Londres, Madrid, Paris, Rome, Vienne, Zurich, Aberdeen, Alger, Anvers, Belgrade, Bratislava, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Cologne, Dresde, Düsseldorf, Edimbourg, Francfort, Hambourg, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Luxembourg, Lyon, Marbella, Milan, Montevideo, Moscou, Munich, Pékin, Prague, Rio de Janeiro, Sarajevo, Séville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Utrecht, Varsovie et Zagreb.