

Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

Acquérir un bien grâce au démembrement de propriété



Le démembrement de propriété est une solution intéressante pour acquérir un bien immobilier. Ce montage nécessite cependant l'accompagnement d'un professionnel pour être bien réalisé. Décryptage.

La définition d'une stratégie pour acquérir et détenir l'immobilier d'entreprise répond souvent à plusieurs objectifs, pas toujours conciliables. C'est notamment le cas sur le plan fiscal, où le régime d'imposition du propriétaire du bien – impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés – présente des avantages et inconvénients différents à court ou à long terme.

A cet égard, le démembrement de propriété constitue souvent une solution intéressante. « *Cela permet de bénéficier du meilleur des deux mondes* », résume Olivier Dupont, responsable d'O2 Patrimoine, filiale du cabinet 3G Gdras, membre du groupement France Défi.

Établir une convention de démembrement

Le démembrement consiste à scinder la propriété du bien en distinguant la [nue-propriété](#), le droit d'en disposer, et l'usufruit, le droit de jouissance et d'utilisation de ce bien. En pratique, il s'agit pour le chef d'entreprise d'acquérir et de conserver, en son nom propre ou par le biais d'une [SCI](#) par exemple, la nue-propriété du bien immobilier dont l'usufruit a été cédée de manière temporaire, pour une durée déterminée et inférieure à trente ans, à son entreprise.

Une convention de démembrement est établie entre eux.

Pour l'entreprise, le droit d'usufruit peut être amorti et constitue une charge déductible de son résultat.

Ce montage lui évite aussi d'avoir à gérer un [bail commercial](#) et de payer un loyer pour l'utilisation de ses locaux. Pendant la période de démembrement, le chef d'entreprise ne reçoit pas de loyers et n'a donc pas à déclarer le revenu foncier correspondant. A la fin de la période de démembrement prévue, il redevient pleinement propriétaire du bien, et cela sans fiscalité.

En cas de cession ultérieure du bien, c'est le régime de la plus-value des particuliers qui s'applique avec ses éventuels abattements et exonérations en fonction de la durée de détention du bien, calculée à partir de la date d'acquisition originelle et non pas de celle où le chef d'entreprise récupère la pleine propriété du bien. « *On bénéficie ainsi des avantages de l'inscription d'un bien immobilier à l'actif de l'entreprise en matière de détention et de ceux du régime du patrimoine privé pour la cession* », explique Maître Olivier Bossé, notaire et membre de Juris Défi.

Se faire accompagner

Le recours à ce montage suppose cependant l'accompagnement de professionnels, notamment pour déterminer la valeur de l'usufruit lors de son acquisition par l'entreprise.

« *L'administration fiscale fournit un barème mais on peut également procéder à une évaluation économique de ce droit d'usufruit. Il s'agit d'une question centrale puisque c'est notamment sur la base de cette évaluation que l'administration pourrait contester l'opération pour abus de droit*, prévient Olivier Dupont. *Et notre valeur ajoutée c'est aussi de pouvoir déterminer la manière dont on procède au démembrement* ».

Différents schémas sont en effet possibles, du démembrement au moment de l'acquisition du bien, à la cession de l'usufruit ou de la nue-propriété après acquisition en pleine propriété par le chef d'entreprise ou sa société d'exploitation, en passant par le démembrement des parts sociales de la [SCI](#) propriétaire du bien. Toutes ne sont pas équivalentes sur le plan fiscal.

Un intérêt économique pour la société d'exploitation

Depuis 2012, le produit de la cession d'un usufruit par un vendeur assujetti à l'impôt sur le revenu est imposé dans ses revenus fonciers. « *Ce montage est donc moins pratiqué aujourd'hui. Mais lorsque la situation s'y prête et que le bien est vendu par une entité soumise à l'impôt sur les sociétés, je continue de le préconiser* », précise Maître Olivier Bossé.

L'intérêt fiscal ne peut cependant justifier à lui seul l'opération. « *L'entreprise, société d'exploitation, doit impérativement avoir un intérêt économique à ce montage, qui ne doit pas bénéficier uniquement au chef d'entreprise* », souligne Olivier Dupont.

Par Marion Perrier, Accroche-press' pour France Défi
lundi 30 octobre 2017 12h10

Les collaborateurs du cabinet se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Votre expert-comptable : Guillaume GAHIDE 03.27.62.18.11 / ggahide@acdl.fr