

LE DÉMEMBREMENT  
**CAS PRATIQUES**



GRESHAM

BANQUE PRIVÉE

WWW.GRESHAM.FR

•  
0 808 80 70 05

(appel gratuit depuis un fixe ou un mobile)

•  
20 rue de la Baume  
CS 10020  
75 383 Paris Cedex 08

•  
GRESHAM  
RCS Paris 338 746 464  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
SA au capital de 15 144 874 €

•  
GRESHAM Banque  
RCS Paris 341 911 576  
Établissement de Crédit n° 14.120  
SA au capital de 8 460 651 €

•  
Création graphique : Object in mirror

•  
Achévé de rédiger au 11/03/2016

# #7 OPTIMISER

## LA TRANSMISSION DE SON PATRIMOINE

**PROFIL**  
+ DE 55 ANS

**BESOIN**  
TRANSMETTRE  
DANS DES CONDITIONS  
FISCALEMENT OPTIMISÉES  
ET PROTECTRICES  
POUR SA FAMILLE

**SOLUTION CONSEILLÉE**  
ACQUISITION  
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ  
D'UN APPARTEMENT,  
DANS LE CADRE  
D'UN DÉMEMBREMENT  
TEMPORAIRE DE 15 ANS.  
PUIS DONATION DE  
CETTE NUE-PROPRIÉTÉ  
AUX ENFANTS.

Jacques (62 ans) et Chantal (63 ans) souhaitent optimiser la transmission de leur patrimoine à leur fille Sophie. Ils n'ont aucun besoin...

La solution préconisée leur permet d'acquérir un bien à moindre coût, mais également de transmettre ce patrimoine à moindre coût puisque l'évaluation du bien transmis sera calculée sur la base de la seule nue-propriété.

Les droits de donation sont ainsi nettement réduits alors même que le donataire devient au terme de l'usufruit temporaire (15 ans) automatiquement plein propriétaire de l'appartement.

## AVANTAGES

**Maximiser la valeur du bien transmis acquis par le donateur à un prix réduit.**  
Le donataire devient au terme de l'usufruit temporaire, automatiquement plein propriétaire. La nue-propriété transmise continue à s'apprécier dans le temps sans aucune incidence fiscale.

## COMPARAISON DE TRANSMISSION PATRIMONIALE

Financement en fonds propres et donation de l'appartement	Acquisition et transmission EN PLEINE PROPRIÉTÉ	Acquisition et transmission EN NUE-PROPRIÉTÉ
Coût d'acquisition de l'appartement	167 000 €	100 000 € 60 % de la pleine propriété <sup>(1)</sup>
Calcul de l'assiette fiscale de donation	167 000 €	Calcul de l'usufruit : 23 % x 2 = 46 % <sup>(2)</sup>  Valeur fiscale de la nue-propriété : 54 % x 167 000 € = 90 180 €
Valeur taxable Abattement de 100 K€ Aucune donation dans les 15 dernières années	167 000 - 100 000 = 67 000 €	90 180 - 100 000 = 0 €
Droits de mutation à titre gratuit à acquitter	11 425 €	0 €
Valeur estimée au bout de 15 ans de l'appartement de Sophie (inflation de 1,5%)	208 788 €	
<b>Coût total pour les parents</b>	<b>178 425 €</b>	<b>100 000 €</b>

(1) La nue-propriété du bien immobilier est évaluée à 60% de la pleine propriété, soit un taux de rendement net de charges de 3,46%. (Application de la méthode d'évaluation économique).

(2) Article 669 du CGI : « l'usufruit constitué pour une durée fixe est évalué à 23% de la valeur du bien en pleine propriété pour chaque période de 10 ans sans fraction ».

**Dans notre exemple, Jacques et Chantal économisent 78 425 € pour un même résultat.**  
**Dans 15 ans, leur fille Sophie disposera de la pleine propriété d'un appartement, estimé alors à 208 788 €.**

[WWW.GRESHAM.FR](http://WWW.GRESHAM.FR)

GRESHAM, une marque APICIL