



Démembrement de propriété

Par Zozor

Bonjour a tous et à toutes.

Je me pose une question au sujet du démembrement de propriété, suite à la demande d'un ami souhaitant acheter un bien en démembrement de propriété avec ses parents.

En effet, selon l'article 751 du Code Général des Impôts, le démembrement de propriété entraine une présomption de fictivité de l'acte par l'administration fiscale :

"Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669. ".

Cette présomption peut donc etre combattue de deux manières :

- par une donation
- ou par "démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669. "

Or, dans la pratique, comment le justiciable peut-il prouver sa "bonne foi" ?

En effet, le BOI-ENR-DMTG-10-10-40-10 indique que : "L'administration, approuvée par la jurisprudence, considère que ne constitue pas à lui seul une preuve contraire suffisante le fait que :

- l'acte de démembrement ait été passé devant notaire ;"

Dès lors, il semble impossible de prouver sa bonne foi simplement...

Sauf que le meme BOI renvoie à une autre jurisprudence : "En revanche, il a été admis que constituait la preuve contraire le fait que : - le démembrement résulte d'un partage complet et sincère;" (qui se base sur une jurisprudence au sujet d'une donation-partage, ce qui n'est pas le cas présent).

Or, comment prouver à l'administration fiscale que le "partage est sincère" ?

Merci d'avance !

Par RaphClaritas

Bonjour,
L'article 751 du CGI, en gros, part du principe que si un bien est démembré entre un parent (usufruitier) et un enfant (nu-propriétaire), l'administration suppose que c'est une man?uvre pour éviter les droits de succession. Et du coup, à moins de prouver le contraire, elle réintègre la valeur du bien dans la succession de l'usufruitier au décès.

Le hic, comme vous le soulignez, c'est que signer l'acte chez le notaire ne suffit pas pour prouver la "bonne foi", autrement dit, que ce n'était pas une man?uvre fiscale. En clair, un acte authentique, c'est bien, mais pour l'administration, ça ne prouve pas que l'opération était réellement "sincère".

Du coup, pour prouver sa bonne foi, il faut montrer que le démembrement a une logique patrimoniale réelle, pas juste fiscale.

Voici quelques exemples qui peuvent jouer en la faveur de votre ami :

Financement clair et traçable : si l'enfant (ou les enfants) finance effectivement la nue-propriété avec ses propres fonds (et pas un don déguisé des parents), c'est déjà un bon point.

Utilité réelle pour chacun : si les parents gardent l'usufruit pour y habiter ou en percevoir les loyers, et que l'enfant y voit un investissement à long terme, ça renforce la cohérence de l'opération.

Acte cohérent dans le temps : un démembrement réalisé bien avant tout soupçon de succession (et donc, pas "trois mois avant le décès") montre qu'il s'agissait d'une vraie stratégie patrimoniale, pas d'une anticipation de succession.

Absence de manœuvre de façade : si les parents continuent à assumer les charges qui leur reviennent (et pas celles du nu-propiétaire), ça prouve que chacun tient bien son rôle.

Concernant la notion de "partage complet et sincère", c'est un peu la carte joker que le BOFiP mentionne : ça veut dire qu'il faut pouvoir démontrer que le démembrement s'inscrit dans une logique d'équité familiale (par exemple, un partage global entre plusieurs enfants où chacun reçoit une part équivalente, même si les formes diffèrent). Si tout le monde est traité équitablement et que l'acte a été fait sans dissimulation, le fisc a plus de mal à contester la sincérité.

Bref, en pratique, la bonne foi ne se prouve pas avec un seul papier, mais avec un ensemble d'indices cohérents : cohérence du projet, chronologie crédible, financement réel, et respect des rôles.