

Newsletter d'Avril 2019 – Partie 2

Immobilier et démembrement : qui paie quoi ? Pas si évident...!

Vous détenez un bien immobilier et vous souhaitez le transmettre à votre enfant. Cela dit, vous souhaitez quand même conserver les revenus procurés par ce bien. Une solution possible est le démembrement de la propriété de ce bien immobilier. En effet, vous pouvez vous rendre chez le notaire et procéder à la donation de la nue-propiété dudit bien à votre enfant.

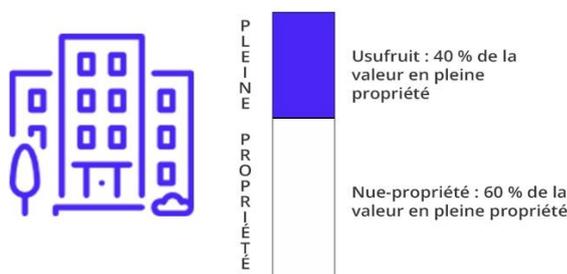
En tant qu'usufruitier, vous pourrez jouir du bien et en percevoir les loyers votre vie durant. A votre décès, votre enfant deviendra plein propriétaire du bien, et cela sans aucune imposition.

Cette technique est souvent utilisée car elle permet d'anticiper la transmission du patrimoine tout en conservant des revenus. Les enfants réalisent en plus des économies sur les droits de transmission. En effet, la valeur du bien transmis ne correspond qu'à la nue-propiété, donc les droits de donation sont calculés sur une base plus faible qu'en cas de donation en pleine-propiété. Et, il n'y a pas de nouveaux droits à payer lors de la reconstitution de la pleine-propiété au décès de l'usufruitier.

Exemple :

Si vous avez 65 ans et que vous souhaitez donner à votre enfant la nue-propiété d'un logement d'une valeur de 100 000 €, il ne sera taxé que sur 60 % du bien, soit sur 60 000 €.

Démembrement de propriété : exemple de la valeur fiscale avec un usufruitier âgé de 65 ans



Pendant toute la durée du démembrement, usufruitier et nu-propiétaire ont des droits et obligations distincts sur le bien démembre.

Cette situation est tout à fait courante. Elle peut cependant soulever quelques interrogations en présence de biens immobiliers notamment. Savez-vous qui est redevable du paiement des différentes charges relatives au bien démembre ?

Charges de copropriété

Si le bien est détenu en copropriété, alors le syndic de copropriété doit être informé du transfert de propriété, même s'il s'agit uniquement de la donation du droit de nue-propiété à votre enfant.

C'est la loi qui fixe la répartition des charges sur un logement démembre et, dès qu'il en a été informé, le syndic doit en tenir compte. Selon la nature de la charge, chacun devra payer sa part.

Bon à savoir

Concernant les charges de copropriété, usufruitier et nu-propiétaire ne sont, en principe, pas tenus solidairement, sauf si le règlement de copropriété de l'immeuble le prévoit (avec une clause de solidarité).

Finance Consultants

17, rue Maurice Jouet - 78340 Les Clayes-sous-Bois - Tél. : 01.30.80.13.95 - Fax. : 01.30.80.13.96 - e-mail : d.axelroud@financetop.com
S.A.R.L. au Capital de 9.000 € - RCS Versailles : B 402 363 402 – N° SIREN 402363402 - <http://www.financetop.com>

Charges annuelles

C'est l'usufruitier qui est tenu de payer les charges annuelles de la propriété : assurances incendie, taxe d'habitation en cas d'occupation, frais de gestion (syndic), de réparations d'entretien comme les espaces verts, l'électricité des parties communes...

En principe, la taxe foncière doit être établie au nom de celui qui jouit des revenus de l'immeuble. C'est donc l'usufruitier qui doit la payer, même si sur l'avis de taxe foncière apparaît aussi le nom du nu-propiétaire.

Travaux

Pour les travaux, il y a lieu de distinguer les grosses réparations des travaux d'entretien.

→ Grosses réparations

Le nu-propiétaire est redevable des grosses réparations, c'est-à-dire des réparations qui touchent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale (gros murs, poutres, toitures...).

Cependant, si ces travaux résultent d'un défaut d'entretien de la part de l'usufruitier, ce sera à ce dernier d'en assumer la charge.

→ Travaux d'entretien

L'usufruitier est redevable de toutes les dépenses d'entretien, c'est-à-dire des dépenses nécessaires au maintien en bon état de l'immeuble. Les travaux d'entretien se définissent par opposition aux travaux de grosses réparations.

Répartition conventionnelle

Toutefois, ces règles ne sont pas d'ordre public : cela signifie que vous pouvez tout à fait prévoir une répartition différente des charges en fonction de vos objectifs. On parle alors de répartition conventionnelle. C'est très souvent le cas : les parents usufruitiers acquittent de fait toutes les charges.

Cela est possible grâce à une convention de démembrement. Ce document encadre les relations entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Déroger aux règles prévues par la loi est intéressant, car les textes peuvent être inadaptés à de nombreuses situations. Un enfant pourrait, par exemple, se retrouver dans une situation délicate s'il devait supporter des charges importantes alors qu'il ne dispose pas des fonds nécessaires ; notez qu'en qualité de nu-propiétaire, il ne perçoit aucun flux contrairement à l'usufruitier.

Il est envisageable notamment de fixer conventionnellement la répartition du paiement des travaux. Prenons deux cas de figure :

- Il est possible de faire supporter tous les travaux, entretien et grosses réparations, aux usufruitiers. Cela renforce l'intérêt du démembrement de propriété : les parents vont prendre à leur charge des dépenses revenant "normalement" à leur enfant, et cela sans « donation » supplémentaire.
- Il est possible d'indiquer que l'usufruitier sera tenu de réaliser les travaux d'entretien et le nu-propiétaire les travaux de grosses réparations. Les règles sont les mêmes que celles précisées dans la loi, mais ici chacun s'oblige à bien réaliser les travaux lui revenant. Cette disposition permet également de prévenir d'éventuels conflits.

Conclusion

Dans tous les cas, nous vous recommandons d'anticiper les conséquences du démembrement dès la transmission. Il est préférable de définir clairement à qui incombe le paiement des travaux et des charges, dès le départ, afin d'éviter tous risques de contentieux.

Ce que dit la loi

Le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à effectuer les travaux d'entretien. Cependant, le nu-propiétaire peut effectuer ces travaux à ses frais et en demander par la suite le remboursement à l'usufruitier (même si les travaux ont été réalisés sans l'accord de l'usufruitier).

Le nu-propiétaire peut demander la déchéance de l'usufruit (et donc devenir plein propriétaire) si l'usufruitier n'entretient pas l'immeuble.

A l'inverse, l'usufruitier ne peut pas contraindre le nu-propiétaire à effectuer les travaux de grosses réparations.

Location meublée professionnelle : la définition évoluée

L'administration fiscale a supprimé la condition d'inscription au registre du commerce et des sociétés (RCS) pour bénéficier du statut de loueur meublé professionnel. Quels sont les impacts pour vous ?

Si vous êtes déjà loueur meublé professionnel, c'est-à-dire inscrit au RCS en tant que loueur en meublé, ou que vous avez essuyé un refus d'inscription par le greffe, vous n'êtes pas impacté.

En revanche, si vous n'êtes pas inscrit au RCS, deux situations peuvent se présenter :

- soit vous encaissez moins de 23 000 € de recettes de ces immeubles : rien ne change, vous restez loueur non professionnel.
- soit vous percevez dans l'année plus de 23 000 € de loyers de vos locations meublées ET ces recettes constituent votre principale source de revenus : à l'avenir, vos revenus et vos plus-values pourraient être traités comme des gains professionnels.

En pratique, cela signifie que vous perdrez potentiellement des déficits en stock (sauf les amortissements) et si vous vendez un logement meublé, la plus-value relèvera des plus-values professionnelles. Ce dernier régime est moins avantageux que celui des particuliers.

Ce changement de statut (de non professionnel à professionnel) pourrait intervenir sur 2018 selon l'administration fiscale. Cette position est contestable pour 2018 puisque la réaction de l'administration n'intervient qu'en 2019.

Denormandie : une nouvelle « niche fiscale » est née !

Avez-vous entendu parler du dispositif « Denormandie » ? Il s'agit d'une nouvelle opportunité d'investissement immobilier locatif reprenant les avantages de la Loi Pinel, mais en l'élargissant.

La réduction d'impôt Pinel était jusqu'à présent limitée aux acquisitions de logements neufs dans les zones tendues. Ce nouveau dispositif a été élargi à l'investissement dans l'ancien à rénover, localisé dans les centres villes de taille moyenne. Les travaux d'amélioration et de rénovation doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération (foncier + travaux).

En contrepartie d'un engagement de location de 6, 9, ou 12 ans et du respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire, vous bénéficiez d'une **réduction d'impôt de 12, 18, ou 21% du montant de votre investissement immobilier** (plafonné à 300 000 €).

Quels travaux sont pris en compte ? Globalement, les travaux de rénovation éligibles sont ceux qui permettent de créer des surfaces habitables nouvelles à partir de l'existant et ceux qui rendent le logement plus économe en énergie ou plus "moderne". Les travaux portant sur des équipements d'agrément sont exclus.

La liste des communes concernées a été précisée. Les logements doivent être situés dans les centres villes de communes dont « l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation » ou dans des communes qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire.

Si vous avez pour objectif de vous constituer un patrimoine immobilier et d'obtenir des revenus complémentaires, tout en réduisant votre imposition, ce dispositif est fait pour vous !

Comment sont imposés les revenus issus de SCPI investies à l'étranger ?

Un résident français qui détient des SCPI dont les immeubles sont situés à l'étranger est susceptible d'être taxé en France et dans l'Etat du lieu de situation de l'immeuble. Généralement, les conventions fiscales permettent d'éviter cette double imposition.

Quand les immeubles sont situés en Allemagne, Espagne, ou au Royaume-Uni notamment, les revenus sont imposables à l'étranger et en France. Dans cette situation, vous bénéficiez d'un crédit d'impôt en France qui gomme le montant de l'impôt payé en France sur ces revenus.

Lorsque les immeubles sont situés en Belgique, au Pays-Bas ou au Portugal notamment, les revenus ne sont pas imposables en France mais sont pris en compte pour déterminer votre taux d'imposition pour le calcul de l'impôt français. En pratique, les revenus étrangers sont ajoutés aux revenus français pour déterminer l'impôt qui serait dû sur les revenus mondiaux (français et étrangers). Le taux d'imposition constaté est ensuite appliqué aux seuls revenus français.