

# Le démembrement et l'IFI



**!**  
LE BIEN EST DÉCLARÉ POUR SA VALEUR VÉNALE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER DE L'ANNÉE D'IMPOSITION  
—  
AUCUNE DÉCOTE POUR DÉMEMBRÉMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ EST ACCORDÉE

## UN PRINCIPE

**L'USUFRUITIER**

**LE NU-PROPRIÉTAIRE**

DÉCLARE LE BIEN POUR SA VALEUR EN PLEINE PROPRIÉTÉ (CGI ART. 968)

EST EXONÉRÉ D'IFI

CETTE RÈGLE S'APPLIQUE AU QUASI-USUFRUIT, AU DROIT D'USAGE OU D'HABITATION ACCORDÉ À TITRE PERSONNEL ET AU DROIT VIAGER D'HABITATION

**!**  
L'USUFRUITIER PEUT DÉDUIRE LES DETTES AFFÉRENTES AU BIEN IMPOSABLE  
—  
CES DETTES NE SONT PAS DÉDUCTIBLES POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE

## DES EXCEPTIONS

L'IMPOSITION EST RÉPARTIE ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIÉTAIRE LORSQUE :

### LE DÉMEMBRÉMENT EST D'ORIGINE SUCCESSORALE (CGI ART. 968, 1°)

**USUFRUIT LÉGAL**  
DU CONJOINT SURVIVANT (C. CIV. ART. 757 ET 767)

**USUFRUIT LÉGAL**  
DES ASCENDANTS (C. CIV. ART. 1094 ; SUCCESSION OUVERTE JUSQU'AU 31.12.2006)

**USUFRUIT**  
EN PRÉSENCE D'ENFANTS DE PREMIER LIT (C. CIV. ART. 1098)

**LE DÉMEMBRÉMENT RÉSULTE DE LA VENTE DE LA NU-PROPRIÉTÉ, LE VENDEUR SE RÉSERVANT L'USUFRUIT (CGI ART. 968, 2°)**

**L'ACQUÉREUR NE DOIT PAS ÊTRE UN HÉRITIÉR PRÉSOMPTIF, UN DONATAIRE OU UNE PERSONNE RÉPUTÉE INTERPOSÉE (C. CIV. ART. 911, 2°)**

**!**  
LA VENTE NE DOIT PAS DISSIMULER UNE DONATION

**LE DÉMEMBRÉMENT RÉSULTE D'UNE DONATION OU D'UN LEGS AU PROFIT DE COLLECTIVITÉS PUBLIQUES, D'ASSOCIATIONS OU DE FONDATIONS RECONNUES D'UTILITÉ PUBLIQUE (CGI ART. 968, 3°)**

**!**  
SI USUFRUIT CONVENTIONNEL IMPOSITION DE L'USUFRUITIER SUR LA VALEUR EN PLEINE PROPRIÉTÉ

**L'USUFRUIT AINSI CONSTITUÉ NE DOIT ÊTRE NI VENDU NI CÉDÉ À TITRE GRATUIT PAR SON TITULAIRE**

LA VALEUR DES DROITS DE L'USUFRUITIER ET DU NU-PROPRIÉTAIRE EST DÉTERMINÉE PAR APPLICATION DU BARÈME FISCAL (CGI ART. 669). L'ÂGE DE L'USUFRUITIER EST APPRÉCIÉ AU 1<sup>ER</sup> JANVIER DE L'ANNÉE D'IMPOSITION

LE NU-PROPRIÉTAIRE PEUT DÉDUIRE LES DETTES SE RAPPORTANT À LA NU-PROPRIÉTÉ DU BIEN IMPOSABLE

## **!** ATTENTION À L'ABUS DE DROIT

**VOLONTÉ DU REDEVABLE DE MINORER LA CHARGE FISCALE**

EN RENONÇANT EN DROIT ET NON EN FAIT AU DROIT D'USUFRUIT

EN CONSTITUANT UNE SOCIÉTÉ D'USUFRUIT

EN RÉALISANT UNE DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT FICTIVE OU AVEC L'INTENTION D'ÉLUDER L'IFI

