

## VIE PRATIQUE

# Immobilier

## Le démembrement comme outil de solidarité intergénérationnelle



**Transmission** L'allongement de la durée de vie a deux effets sur la transmission : le capital nécessaire pour assurer ses vieux jours est plus important qu'avant et l'on hérite de plus en plus tard. Se posent donc les questions du saut de génération, de la préparation et du financement de la dépendance. Le démembrement et le viager apportent des solutions à ces problématiques.

Dossier réalisé par **Marie-Caroline Carrère**

**L**es plus de 60 ans détiennent 60 % du patrimoine immobilier et financier en France. Il est vrai que les Français ont un rapport particulier à l'immobilier, qui reste la pierre angulaire du patrimoine. C'est généralement le premier achat que l'on fait dans une vie et le placement que l'on veut transmettre à ses enfants. Un placement vu comme solide, fiable, qui traverse le temps tout en se valorisant. Aujourd'hui, 73 % des personnes de plus de 65 ans sont propriétaires de leur résidence principale.

« Les Français demeurent profondément attachés à la transmission patrimoniale, mais sont confrontés au contexte géopolitique, à la réalité économique et sociale (allongement de la vie, crainte de la dépendance, etc.) qui complexifie l'héritage, d'autant qu'ils ne savent pas comment s'y prendre, détaille Nathalie Lejeune, directrice générale de Fapes Diffusion (Asac-Fapes). Le défi des épargnants consiste désormais à concilier sécurité personnelle, fiscalité maîtrisée et solidarité vers leurs descendants. »

### FINANCER LE MAINTIEN



## À DOMICILE

94 % des retraités déclarent vouloir vieillir chez eux. Mais, avec une durée de vie moyenne d'environ vingt-cinq années après 60 ans, 49 % des plus de 50 ans considèrent qu'ils ne pourront pas financer leur « bien vieillir ». Selon le rapport annuel 2025 de la Drees, la pension moyenne brute de droit direct, y compris la majoration pour trois enfants et plus, pour les nouveaux retraités résidents en France s'élevait, en décembre 2023, à 1.827 € brut mensuels. Le baromètre Retraite.com/Silver Alliance révèle qu'il faut 1.291 € par mois à partir de 65 ans pour vivre le mieux et le plus longtemps possible à domicile. Vieillir chez soi implique souvent des travaux d'aménagement, par exemple changer la baignoire en douche, mais aussi financer des aides à domicile de jour, voire de nuit...

Par ailleurs, si la dépendance devient trop importante, le maintien à domicile n'est plus possible. Or une maison de retraite médicalisée coûte en moyenne 2.600 € par mois en 2025. Comment financer tout cela quand la charge dépasse nettement le montant de la retraite ?

Plusieurs options s'offrent à vous. La première est la vente de votre bien immobilier. Cependant, cela implique, d'une part, de devoir quitter son logement et, d'autre part, de recevoir beaucoup de liquidités d'un coup.

Le démembrement de propriété semble, dans ce cas, une meilleure option. Cela consiste à séparer la nue-propriété, c'est-à-dire la faculté de disposer d'un bien (le vendre, le donner, le léguer) et l'usufruit, le droit d'utiliser le bien et d'en tirer des revenus. Le démembrement peut prendre plusieurs formes qui correspon-

dent à des profils différents, comme la vente de la nue-propriété qui implique que le cédant peut continuer à vivre dans le bien jusqu'à son décès. Il reçoit le capital en une seule fois. La vente en viager, en revanche, permet de toucher un « bouquet » initial, c'est-à-dire une part du capital, ensuite de recevoir une rente viagère jusqu'à son décès. Le vendeur peut, là encore, continuer à vivre chez lui jusqu'à son décès. Loin d'être un pari sur la mort, la vente en viager devient un outil de solidarité intergénérationnelle puisque, d'une part, elle permet le maintien à domicile en assurant un complément de revenus et que, d'autre part, les vendeurs en profitent pour aider financièrement leurs enfants et/ou petits-enfants grâce au bouquet initial.

## LA DONATION

D'après le baromètre de l'agence Renée Costes sur le marché du viager et de la nue-propriété en France, 21 % des vendeurs signalent vouloir réaliser des donations à leurs proches avec le capital reçu. En effet, selon une étude Ifop pour Asac-Fapes, l'intention de léguer un héritage est, en 2025, en repli de 7 points, tandis que la donation de son vivant séduit de plus en plus. Elle a déjà été envisagée ou réalisée par 59 % des Français, et même par 75 % des parents. Les raisons : une volonté de réduire les droits de succession (46 %), assurer l'avenir de ses proches (42 %), transmettre progressivement (31 %) et conserver le contrôle sur les biens transmis (25 %). Ce succès croissant de la donation traduit un changement de paradigme : on ne transmet plus seulement « après soi », mais de plus en plus « avec soi », dans une logique d'anticipation et d'accompagnement actif. Afin de réduire les frais

de succession, certains parents ou grands-parents optent pour le démembrement de propriété. Ils gardent l'usufruit de leur bien et donnent à leurs descendants la nue-propriété. A leur décès, l'usufruit reviendra aux héritiers.

## Une fiscalité à part

L'usufruitier est considéré comme le propriétaire des revenus générés par le bien. Il doit indiquer dans sa déclaration de revenus le démembrement de propriété. Il est soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Si le bien est loué, les revenus perçus sont imposés au titre des revenus fonciers. Il supporte la charge des dépenses d'entretien et de réparation du bien, ainsi que des taxes locales, comme la taxe foncière et la taxe d'habitation. L'usufruitier doit déclarer le bien à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Il intègre le bien dans son patrimoine pour la fraction qu'il détient et sa valeur en pleine propriété. C'est le cas par exemple pour l'usufruitier qui détient ses droits à la suite d'une donation, d'une donation entre époux ou d'un testament. Toutefois, dans certains cas, la loi prévoit une imposition répartie entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s), par exemple pour l'usufruit légal du conjoint survivant résultant d'une succession. L'usufruitier doit alors déclarer le bien seulement pour la fraction qu'il détient et sa valeur en usufruit. La valeur de l'usufruit est déterminée selon un barème fiscal qui dépend de l'âge de l'usufruitier.

Le nu-propriétaire d'un bien immobilier ne doit pas le déclarer à l'IFI, car c'est l'usufruitier qui a l'obligation de déclarer le bien pour sa valeur en pleine propriété. Toutefois, dans certains cas, la loi prévoit une imposition répartie entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s), par exemple pour l'usufruit légal du conjoint survivant résultant d'une succession. Le nu-propriétaire doit alors déclarer le bien seulement pour la fraction qu'il détient et sa valeur en nue-propriété. La valeur de la nue-propriété et celle de l'usufruit sont calculées selon un barème fiscal établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

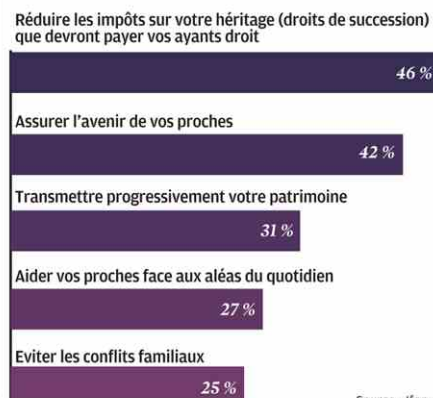
### Assurer son train de vie et anticiper la transmission

#### Les motivations des Français



#### Pourquoi les Français font des donations

Question : Quelles sont les principales raisons qui pourraient vous inciter ou qui vous ont déjà incité à effectuer une donation de votre vivant ? En premier ?



Source : Ifop.