GUIDE

Démembrement de propriété

Transmettre, protéger ses proches et investir : les choix à comprendre avant de décider

Édition du 16 novembre 2026.

CE GUIDE S'ADRESSE À VOUS SI

- Vous souhaitez transmettre un bien à vos enfants sans renoncer tout de suite à son usage ou à ses revenus
- Vous préparez la protection de votre conjoint, sans perdre de vue les droits de vos enfants
- Vous envisagez d'acheter la nue-propriété d'un logement ou de parts de SCPI
- Vous détenez déjà un bien démembré et vous vous interrogez sur sa gestion ou sa vente
- Vous souhaitez comprendre une proposition patrimoniale avant de vous engager

Le démembrement de propriété : l'essentiel

Démembrer un bien, c'est répartir entre deux personnes des droits différents sur ce même bien. L'**usufruitier** l'utilise et en perçoit les revenus. Le **nu-propriétaire** en détient la propriété, mais n'en retrouvera l'usage qu'à la fin de l'usufruit, le plus souvent au décès de l'usufruitier.

Cette organisation sert trois grands projets : transmettre un patrimoine à ses enfants en conservant ses revenus, protéger un conjoint sans priver les enfants de la propriété, investir dans un bien sans en attendre de revenus immédiats. Elle a aussi des effets fiscaux importants, puisque la nue-propriété est évaluée pour une fraction seulement de la valeur du bien.

Mais la fiscalité n'est qu'un élément de la décision. Avant de démembrer, il faut savoir **qui utilisera le bien, qui en percevra les revenus, qui décidera, qui paiera et ce qui se passera ensuite** : au décès, au terme ou en cas de vente. C'est l'ordre que suit ce guide.

Le guide s'attarde aussi sur une question souvent négligée : **que deviennent les liquidités**, notamment après la vente d'un bien démembré ? La réponse passe par le quasi-usufruit, dont le traitement fiscal a changé en 2024.

PAR OÙ COMMENCER

Votre projet	Commencez par
Donner un bien à vos enfants	Chapitre 3
Protéger votre conjoint	Chapitre 4
Investir sans revenus immédiats	Chapitre 5
Vendre un bien déjà démembré	Chapitre 6
Comprendre une clause bénéficiaire démembrée	Chapitre 7
Transmettre des titres de société	Chapitre 8

1 Comprendre le démembrement sans jargon

La pleine propriété réunit trois prérogatives : utiliser un bien, en percevoir les fruits (loyers, dividendes, intérêts) et en disposer (le vendre, le donner). Le démembrement les sépare. Le Code civil définit l'usufruit comme « le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance » (article 578). [1]

Usufruit viager ou temporaire

L'usufruit est **viager** lorsqu'il dure jusqu'au décès de l'usufruitier : c'est le cas d'une donation avec réserve d'usufruit ou des droits du conjoint survivant. Il est **temporaire** lorsqu'il est consenti pour une durée fixe, par exemple quinze ans dans un achat de nue-propriété. L'usufruit accordé à une société ne peut dépasser trente ans (article 619).

D'où vient un démembrement ?

- **Une donation** : un parent donne la nue-propriété d'un bien et en conserve l'usufruit.
- **Une succession** : le conjoint survivant reçoit l'usufruit, les enfants la nue-propriété.
- **Une acquisition** : deux personnes achètent séparément l'usufruit et la nue-propriété d'un même bien.
- **Une clause bénéficiaire d'assurance-vie** rédigée en usufruit et nue-propriété.

Comment le démembrement prend-il fin ?

L'usufruit s'éteint notamment au décès de l'usufruitier, à l'arrivée du terme prévu ou lorsque les deux droits se retrouvent sur la même tête (article 617) ; l'usufruitier peut aussi y renoncer. À l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire retrouve la pleine propriété ; des démarches de constatation ou de publicité peuvent rester nécessaires selon le bien. Le démembrement ne doit pas être confondu avec l'**indivision** : dans l'indivision, chacun détient une part du même droit ; dans le démembrement, chacun détient un droit différent sur le même bien. [1]

> **LE REPÈRE**
> Le nu-propriétaire n'est pas seulement un futur propriétaire. Il peut céder ou donner sa nue-propriété, et son accord est nécessaire pour vendre le bien ou consentir certains baux. En revanche, il n'utilise pas le bien et n'en perçoit aucun revenu tant que dure l'usufruit.

Lorsque l'usufruit porte sur une somme d'argent, l'usufruitier ne peut pas « conserver la substance » de billets ou d'un solde bancaire : il peut donc dépenser les fonds, à charge d'en restituer l'équivalent à la fin. C'est le **quasi-usufruit** (article 587), détaillé au chapitre 6.

Le mécanisme en un regard

	Pendant le démembrement	À l'extinction de l'usufruit
Usufruitier	Utilise le bien et en perçoit les revenus, dans les limites de ses droits	Son droit prend fin
Nu-propriétaire	Détient la nue-propriété, sans jouissance du bien	Réunit usufruit et nue-propriété : il devient plein propriétaire

Exemple : un parent donne la nue-propriété d'un appartement et en conserve l'usufruit viager. Il peut continuer à l'occuper ou à en percevoir les loyers. À son décès, l'enfant retrouve la pleine propriété, sauf si un usufruit successif a été prévu au profit du conjoint. [1] [2]

2 Qui décide, qui perçoit et qui paie ?

Conserver les revenus ne signifie pas conserver seul tous les pouvoirs. Le Code civil répartit les droits et les charges, mais l'acte de donation, l'acte d'achat ou une convention entre usufruitier et nu-propriétaire peuvent aménager une partie de ces règles. Ces aménagements valent entre les parties ; ils ne lient pas l'administration fiscale.

Situation	Règle de principe	Nuances	À prévoir dans l'acte
Occupation	L'usufruitier occupe le bien ou le loue	Le nu-propriétaire n'a pas de droit d'usage	Occupation éventuelle par un proche
Location	L'usufruitier signe seul un bail d'habitation et perçoit les loyers	Bail rural, commercial, industriel ou artisanal : accord du nu-propriétaire. Un bail de plus de neuf ans signé seul ne s'impose au nu-propriétaire que dans certaines limites (art. 595)	Mandat de gestion, durée des baux
Travaux	Entretien : usufruitier (art. 605). Grosses réparations : nu-propriétaire (art. 606)	L'usufruitier ne peut en principe pas obliger le nu-propriétaire à les réaliser pendant l'usufruit	Répartition et financement des travaux
Vente	Accord des deux	Prix réparti selon la valeur des droits, sauf accord pour reporter l'usufruit sur le prix (art. 621)	Sort du prix, décidé avant la vente
Impôts	Revenus imposés chez l'usufruitier ; taxe foncière établie à son nom	IFI : chapitre 5. Plus-value : chapitre 6	Prise en charge des impôts entre les parties

Les **grosses réparations** sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres et des couvertures entières. Leur répartition est claire sur le papier ; leur financement l'est moins. Un nu-propriétaire sans revenus issus du bien peut avoir du mal à payer une toiture. Une convention qui prévoit qui finance, et comment, évite bien des blocages.

3 Transmettre la nue-propriété à ses enfants

La **donation avec réserve d'usufruit** est l'usage le plus courant du démembrement. Le parent donne la nue-propriété d'un bien et en garde l'usufruit : il continue à l'occuper ou à en percevoir les loyers. À son décès, les enfants deviennent pleins propriétaires sans payer de droits supplémentaires (CGI, article 1133).

Une valeur fiscale qui dépend de l'âge

Les droits de donation sont calculés sur la seule valeur de la nue-propriété. Pour un usufruit viager, cette valeur est fixée par un barème qui dépend de l'âge de l'usufruitier au jour de la donation (CGI, article 669). [2]

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
91 ans et plus	10 %	90 %

Un usufruit temporaire est évalué à 23 % de la pleine propriété par période de dix ans, toute période commencée étant comptée en entier, quel que soit l'âge de l'usufruitier. Sa valeur ne peut toutefois excéder celle de l'usufruit viager, calculée d'après l'âge de l'usufruitier. Ce barème est une règle fiscale, pas une méthode de fixation du prix : une valorisation économique tient compte des revenus attendus, de la durée et des caractéristiques du droit. Prix de vente et valeurs fiscales s'examinent donc séparément. [2]

Un exemple chiffré

Un parent de 65 ans, sans donation au cours des quinze dernières années, donne un bien de 800 000 € à ses deux enfants, à parts égales. Chaque enfant bénéficie d'un abattement de 100 000 €, renouvelable tous les quinze ans. À 65 ans, la nue-propriété vaut 60 % de la pleine propriété.

Donation	Valeur reçue par enfant	Base taxable par enfant	Droits par enfant	Droits pour les deux enfants
En pleine propriété	400 000 €	300 000 €	58 194 €	116 389 €
En nue-propriété (60 %)	240 000 €	140 000 €	26 194 €	52 389 €

Calculs illustratifs au barème 2026 des droits en ligne directe, hors frais d'acte. Les totaux sont calculés avant arrondi à l'euro et peuvent différer d'un euro de la somme des montants affichés. En contrepartie de l'économie, le parent conserve l'usage ou les loyers du bien, mais ne peut plus vendre seul la pleine propriété. Barème et abattements disponibles sont à confirmer au jour de l'acte.

Les choix à faire avec le notaire

Donation simple ou donation-partage. La donation-partage peut permettre de retenir la valeur des biens au jour de la donation pour le calcul de la réserve, aux conditions de l'article 1078 du Code civil : notamment, que tous les héritiers réservataires vivants ou représentés au décès du donateur aient reçu un lot et l'aient expressément accepté, et qu'aucune réserve d'usufruit ne porte sur une somme d'argent. [1]

La protection du conjoint. L'usufruit réservé peut être prévu au profit du conjoint après le décès du donateur. Cette réversion est traitée comme une transmission par décès, dont le conjoint est exonéré (CGI, articles 796-0 bis et 796-0 quater).

La vente ultérieure. Si le bien doit être vendu un jour, le sort du prix se prépare dès la donation (chapitre 6).

Les titres d'entreprise. La réduction de droits de 50 % pour une donation avant 70 ans n'existe plus que dans le cadre du pacte Dutreil, et seulement pour une donation en pleine propriété (chapitre 8).

> **LE REPÈRE**
> Donner maintenant suppose d'anticiper ses besoins futurs : revenus, dépenses importantes, logement, et possibilité de vendre. L'usufruit protège les revenus, pas la liberté de disposer du bien.

4 Protéger le conjoint et organiser les droits des enfants

Le démembrement permet de laisser au conjoint l'usage et les revenus du patrimoine, tout en attribuant la nue-propriété aux enfants. Les choix se raisonnent à l'échelle des deux successions et selon la nature des biens : un droit sur un immeuble n'offre pas la même protection qu'une créance sur des liquidités, qui peuvent être dépensées.

D'où viennent les droits du conjoint ?

La loi. Lorsque tous les enfants sont issus du couple, le conjoint survivant peut choisir l'usufruit de la totalité de la succession ou un quart en pleine propriété. En présence d'enfants d'une autre union, il reçoit un quart en pleine propriété (Code civil, article 757).

La donation entre époux. Elle élargit les options, par exemple la totalité en usufruit, ou un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit (article 1094-1). Le conjoint choisit au décès.

Le testament, qui peut organiser la répartition dans les limites de la réserve des enfants.

L'usufruit du conjoint peut, sous conditions, être converti en rente viagère (articles 759 et suivants). C'est une piste à connaître dans les familles recomposées, où l'écart d'âge entre le conjoint et les enfants d'une première union peut rendre l'usufruit difficile à vivre.

Les conséquences fiscales

Le conjoint survivant est exonéré de droits de succession. Les enfants qui recueillent la nue-propriété sont taxés sur cette seule valeur, après leurs abattements. Au décès du conjoint, l'extinction de l'usufruit sur les biens démembrés n'entraîne pas de droits supplémentaires au titre de la réunion des droits (CGI, article 1133). Pour les liquidités soumises à quasi-usufruit, le traitement fiscal de la dette de restitution s'examine séparément (chapitre 6). [2]

À l'**IFI**, l'origine de l'usufruit compte. Si le conjoint tient son usufruit de la loi (article 757), l'imposition est répartie entre lui et les enfants selon le barème de l'article 669. S'il le tient d'une donation entre époux, il déclare en principe la pleine propriété : l'administration exclut cet usufruit conventionnel de la répartition. [3]

Le cas des liquidités

Sur les sommes d'argent de la succession, l'usufruit du conjoint s'exerce sous forme de quasi-usufruit : il peut utiliser les fonds, à charge de restitution. Pour les usufruits issus des articles 757 ou 1094-1 du Code civil, l'article 774 bis écarte expressément sa règle de non-déduction. Il reste à justifier l'existence et le montant de la dette : inventaire, déclaration de succession, relevés. Et le remboursement effectif dépendra du patrimoine laissé par le conjoint (chapitre 6). [2] [4]

> **LE REPÈRE**
> La protection du conjoint et celle des enfants se pensent ensemble. Sur les liquidités, les enfants détiennent une créance de restitution : son existence ne garantit pas son remboursement.

Cas pratique : un conjoint, deux enfants et trois types de biens

Hypothèse simplifiée : après liquidation du régime matrimonial, la succession comprend une résidence, un appartement loué et des liquidités. Le conjoint recueille l'usufruit de l'ensemble, les deux enfants la nue-propriété. Les valeurs et les droits ne sont pas chiffrés : l'objectif est de repérer les décisions à préparer.

Bien	Ce que la famille doit organiser
Résidence	L'usage du logement, la répartition et le financement des travaux, le sort du prix si une vente est envisagée
Appartement loué	La perception des loyers, la gestion locative, les charges, les accords nécessaires à une éventuelle vente
Liquidités	Le montant soumis au quasi-usufruit, la preuve de la créance, les garanties ou modalités de remploi éventuelles

La bonne question n'est pas seulement « quelle option coûte le moins ? », mais « quelle organisation protège le conjoint tout en rendant les droits des enfants identifiables et défendables ? ». Les actes et conventions se préparent avec le notaire.

5 Acheter en nue-propriété : pour quel projet ?

Acheter la nue-propriété d'un bien, c'est l'acquérir à un prix inférieur à celui de la pleine propriété, en renonçant à ses revenus pendant une durée fixe. Dans les opérations immobilières, un bailleur, souvent un organisme de logement social, détient l'usufruit temporaire pendant quinze à vingt ans ; pour des parts de SCPI, un autre investisseur peut acquérir l'usufruit pour quelques années. Au terme, la réunion des droits n'entraîne pas de droits supplémentaires (CGI, article 1133). Les conditions de restitution du bien se vérifient dans l'opération proposée. [2]

Il ne faut pas confondre cette démarche avec une donation : ici, le démembrement est un **choix d'investissement**, pour préparer une échéance future (retraite, transmission, complément de patrimoine), et non une organisation familiale.

Ce que l'on gagne, ce que l'on accepte

- **Pas de revenus** pendant le démembrement, donc pas d'imposition de revenus à ce titre. Restent à examiner les frais, les charges éventuelles, le financement et les conséquences d'une revente.
- **Pas d'IFI** en principe : l'usufruitier déclare la pleine propriété, le nu-propriétaire ne déclare rien. Trois exceptions sont prévues : l'usufruit légal, la vente avec réserve d'usufruit à une personne autre qu'un

héritier, un donataire ou une personne interposée, et la donation avec réserve d'usufruit à l'État ou à certains organismes (CGI, article 968). [3]

- **Une liquidité limitée** : revendre la nue-propriété avant le terme reste possible, mais le marché est étroit.
- **Un risque de valeur** : la décote d'achat ne garantit pas la valeur du bien au terme, ni son état.

Un scénario, pas une promesse

Hypothèse : la nue-propriété d'un logement dont la pleine propriété est estimée à 300 000 € est acquise 180 000 € pour quinze ans, sans flux intermédiaires. Si le logement vaut toujours 300 000 € au terme, le capital progresse d'environ 3,5 % par an, avant frais, charges et fiscalité éventuelle de sortie. Si sa valeur baisse de 10 %, à 270 000 €, ce taux tombe à environ 2,7 % par an. Ces taux ne constituent pas un rendement net garanti.

Ces chiffres illustrent un mécanisme. Le rendement réel dépend du prix payé, de la durée, des frais, de l'évolution du marché local et de l'état du logement rendu par l'usufruitier.

Le financement à crédit, la fiscalité d'une revente avant ou après le terme et le régime propre à l'usufruit locatif social obéissent à des règles particulières, à examiner selon l'opération. Demandez une simulation intégrant les frais, les charges supportées, le crédit et plusieurs hypothèses de valeur finale.

> **LE REPÈRE**
> Un prix d'acquisition réduit ne suffit pas à mesurer la rentabilité. Comparez toujours le prix payé, la durée et la valeur que vous pouvez raisonnablement attendre au terme.

6 Vendre un bien démembré : que devient le prix ?

La vente d'un bien démembré suppose l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire. La question décisive vient ensuite : que devient le prix ? Trois voies existent, avec des conséquences très différentes.

Voie	Ce qui se passe	Fiscalité à examiner	À prévoir
Répartir le prix	Chacun reçoit la valeur de son droit ; le démembrement prend fin (art. 621)	Plus-value sur la part de chacun ; la part de l'usufruitier rejoint son patrimoine et sa future succession	Ventilation du prix dans l'acte de vente
Remployer le prix	Le prix est réinvesti dans un bien lui-même démembré : titres, contrat de capitalisation, immeuble	Pas de dette de restitution sur les fonds effectivement remployés. Pour des titres, le nu-propriétaire est seul redevable de la plus-value si la convention impose le remploi ; si l'usufruitier reste libre de remployer ou non, c'est lui qui est imposé [5]	Convention de remploi conclue avant la cession
Laisser le prix en quasi-usufruit	L'usufruitier dispose des fonds ; le nu-propriétaire devient créancier d'une restitution	Pour des titres, la convention peut conduire à imposer l'usufruitier sur la plus-value. La déduction de la dette au décès s'analyse à part (article 774 bis) [4] [5]	Convention de quasi-usufruit à date certaine

Pour des titres, le redevable de la plus-value dépend des droits et obligations résultant de la convention sur le sort du prix à la date de la cession. Cette convention s'arrête donc avant la vente : un acte postérieur ne permet pas nécessairement d'en modifier les conséquences fiscales. Pour un immeuble, le calcul de la plus-value et les exonérations éventuelles font l'objet d'une analyse distincte. [5]

Le quasi-usufruit, en cinq questions

Que peut faire l'usufruitier ? Utiliser librement les fonds : les placer, les dépenser, les donner.

Que doit-il ? L'équivalent des sommes reçues, à la fin de l'usufruit, le plus souvent à son décès. La convention peut prévoir une dette de valeur, revalorisée, plutôt qu'un montant fixe.

Quel est le risque ? Que la restitution ne soit pas possible : fonds dépensés, patrimoine insuffisant au décès. Une convention documente les droits ; elle ne garantit ni le remboursement ni, à elle seule, le traitement fiscal. Des garanties peuvent être prévues.

Comment prouver la dette ? La preuve à réunir dépend de son origine. Une dette contractuelle envers un héritier appelle notamment un examen au regard de l'article 773, 2° du CGI. Les dettes de quasi-usufruit trouvant leur cause dans la loi relèvent d'une analyse distincte [6]. Dans tous les cas, il faut pouvoir établir l'origine, le montant et la réalité de la créance. Selon la situation, un inventaire des sommes et une convention notariée ou enregistrée contribuent à cette documentation. [2]

Est-elle déductible au décès ? Cela dépend de l'origine des fonds, depuis la loi de finances pour 2024 (tableau ci-dessous).

La dette de restitution depuis l'article 774 bis

Pour les successions ouvertes depuis le 29 décembre 2023, l'article 774 bis du CGI refuse la déduction de certaines dettes de restitution ; lorsqu'il s'applique, la valeur de la dette est en outre soumise aux droits de succession dus par le nu-propriétaire. Trois questions se distinguent : le champ de ce texte, les conditions générales de déduction des dettes et le remboursement effectif de la créance. L'administration a publié ses commentaires le 26 septembre 2024. [2] [4]

Origine des fonds	Article 774 bis	Conditions et vérifications
Donation d'une somme d'argent avec réserve d'usufruit	Dans le champ : dette non déductible, taxée chez le nu-propriétaire	Mesurer le coût pour les enfants avant toute donation de ce type
Prix de vente d'un bien dont le défunt s'était réservé l'usufruit	Dans le champ, sauf justification	Déductible s'il est justifié que le quasi-usufruit n'a pas un objectif principalement fiscal : délai entre démembrement et vente, motivations patrimoniales, latitude laissée à l'usufruitier
Usufruit du conjoint issu des articles 757 ou 1094-1 du Code civil	Hors champ	Justifier l'existence et le montant de la dette ; vérifier les autres conditions de déduction
Clause bénéficiaire démembrée	Hors champ selon l'administration, l'usufruitier n'étant pas à l'initiative du quasi-usufruit	Vérifier la clause et les sommes versées. Hors champ ne signifie pas déduction automatique
Réserves distribuées sur des titres démembrés	Quasi-usufruit d'origine légale selon la Cour de cassation [6] ; traitement à examiner selon la nature de la distribution	Qualification exacte de la distribution

> **LE REPÈRE**
> Avant de vendre un bien démembré, décidez du sort du prix et mettez-le par écrit. Une convention signée après la vente peut arriver trop tard, notamment sur le plan fiscal.

7 Assurance-vie : deux mécanismes à ne pas confondre

L'assurance-vie se combine avec le démembrement de deux façons très différentes. Dans la première, la plus courante, seul le capital versé au décès est démembré. Dans la seconde, le contrat lui-même est démembré dès la souscription.

	Clause bénéficiaire démembrée	Adhésion démembrée
Naissance du démembrement	Au décès de l'assuré, quand le contrat se dénoue	À la souscription
Origine typique	Choix du souscripteur dans la rédaction de la clause	Remploi de fonds déjà démembrés : prix d'un bien démembré, liquidités soumises à l'usufruit du conjoint
Qui gère ?	Le souscripteur seul, jusqu'à son décès	Usufruitier et nu-propriétaire ensemble, selon une convention
Fin du démembrement	Décès de l'usufruitier : la créance de restitution devient exigible ; son recouvrement n'est pas garanti	Selon le montage, la qualité d'assuré et les stipulations du contrat
Points à valider	Rédaction de la clause, quasi-usufruit ou remploi	Acceptation et conditions de l'assureur, qualité d'assuré, rachats

La clause bénéficiaire démembrée

Au décès de l'assuré, le capital est versé à l'usufruitier, souvent le conjoint, qui en dispose en quasi-usufruit, sauf si la clause prévoit un remploi. Au décès de l'usufruitier, la créance de restitution des enfants nus-propriétaires devient exigible ; son recouvrement dépend du patrimoine laissé. Selon l'administration, ce quasi-usufruit est hors du champ de l'article 774 bis ; les autres conditions de déduction restent à vérifier (chapitre 6). [4]

Pour les capitaux soumis au prélèvement de l'article 990 I, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont considérés comme bénéficiaires à proportion de la valeur de leurs droits, selon le barème de l'article 669 ; l'abattement de 152 500 € est réparti dans les mêmes proportions. Lorsque l'usufruitier est le conjoint, exonéré, cette répartition peut réduire l'abattement effectivement utilisé. Cet abattement s'apprécie par bénéficiaire, pour l'ensemble des capitaux reçus au décès d'un même assuré, tous contrats confondus : il ne se renouvelle pas contrat par contrat. Les primes versées après 70 ans relèvent d'un régime distinct (article 757 B). [2] [9]

La rédaction de la clause est détaillée dans notre guide consacré à la clause bénéficiaire, qui présente aussi la clause à options.

Le contrat souscrit en démembrement

La souscription en démembrement sert surtout à replacer des fonds déjà démembrés, par exemple le prix de vente d'un bien démembré. Sa faisabilité, la qualité d'assuré, les pouvoirs de gestion et les modalités de rachat dépendent du montage accepté par l'assureur et de la convention entre usufruitier et nu-propriétaire. Ces points se valident avant tout engagement ; les conditions d'un assureur ne constituent pas une règle générale.

Le **contrat de capitalisation** se prête souvent mieux à ce remploi : il ne se dénoue pas au décès et conserve son antériorité fiscale lorsqu'il est transmis.

8 Titres de société : revenus, pouvoir et transmission

Démembrer des parts ou des actions permet de transmettre le capital d'une société tout en gardant les dividendes et une partie du pouvoir. Encore faut-il distinguer trois choses : **détenir le capital, percevoir les revenus et décider**. Les statuts jouent ici un rôle décisif.

Votre objectif	Le levier	La règle à connaître
Conserver des revenus	Les distributions	Les bénéfices distribués reviennent à l'usufruitier. Pour une distribution prélevée sur les réserves, la Cour de cassation reconnaît à l'usufruitier, sauf convention contraire, un quasi-usufruit sur les sommes, à charge de restitution au nu-propriétaire. Les distributions exceptionnelles se qualifient au cas par cas. [6]
Conserver une influence	Les votes et les statuts	Selon l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier vote l'affectation des bénéfices, le nu-propriétaire les autres décisions, et tous deux participent aux décisions collectives ; les statuts peuvent aménager cette répartition. Dans une société anonyme, le vote se répartit en principe entre assemblées ordinaires (usufruitier) et extraordinaires (nu-propriétaire), sauf clause contraire (Code de commerce, article L. 225-110) [1]
Préparer une cession	La convention et le prix	Remploi ou quasi-usufruit se décident avant la cession ; le redevable de la plus-value en dépend (chapitre 6)
Transmettre	Le pacte Dutreil	La donation de la nue-propriété est possible si les statuts limitent le vote de l'usufruitier aux décisions sur l'affectation des bénéfices (CGI, article 787 B). La réduction de droits de 50 % est réservée à la pleine propriété

Ces repères s'adaptent à la forme de la société, à ses statuts, aux conventions et à la nature exacte des distributions. En société civile ou en SCI soumise à l'impôt sur le revenu, l'usufruitier est imposé sur la quote-part de résultat qui lui revient. Les titres d'une holding issue d'un apport-cession appellent une analyse particulière, présentée dans nos guides consacrés au pacte Dutreil et à l'apport-cession.

> **LE REPÈRE**
> Ne confondez pas détention du capital, perception des revenus et pouvoir de décision : un démembrement de titres réussi les répartit consciemment, dans les statuts.

9 Avant de décider : les questions à préparer

Un démembrement engage souvent pour des décennies. Les questions suivantes aident à préparer un rendez-vous avec votre conseil et votre notaire.

> **DIX QUESTIONS À VOUS POSER**
> 1. **Quel est mon objectif prioritaire : transmettre, protéger, investir ?**
> 2. **Quels revenus dois-je conserver ?**
> 3. **Aurai-je besoin de vendre ce bien ?**
> 4. **Comment seront financés les travaux et les charges ?**
> 5. **Que deviendra le prix d'une éventuelle cession ?**
> 6. **Quelle protection pour mon conjoint ?**
> 7. **Comment protéger les droits de chacun des enfants ?**
> 8. **Une créance de restitution peut-elle apparaître, et comment la prouver ?**
> 9. **Quels actes, conventions ou statuts faut-il adapter ?**
> 10. **Existe-t-il un élément international : résidence, bien ou héritier à l'étranger ?**

Les pièges à connaître

- **L'abus de droit.** Un avantage fiscal ne suffit pas, à lui seul, à caractériser un abus. L'article L. 64 du LPF vise les actes fictifs et ceux qui, recherchant le bénéfice d'une application littérale des textes ou de décisions à l'encontre des objectifs poursuivis par leurs auteurs, n'ont d'autre motif que fiscal ; l'article L. 64 A étend ce second cas aux actes dont le motif principal est fiscal, passés ou réalisés depuis le 1er janvier 2020. L'administration a indiqué que ce dispositif ne remet pas en cause, en tant que telles, les donations avec réserve d'usufruit : la réalité de la transmission et ses objectifs doivent être documentés. [7] [8] [10]
- **L'usufruit de façade.** Un donateur qui continue à se comporter en plein propriétaire fragilise la donation.

- **La présomption de propriété.** Un bien dont le défunt avait l'usufruit et un héritier présomptif, ou certaines autres personnes, la nue-propriété est présumé faire partie de sa succession (CGI, article 751). La présomption tombe notamment devant une donation régulière consentie plus de trois mois avant le décès, ou par la preuve contraire, selon des conditions précises. Les achats démembrés entre parents et enfants sont directement concernés. [2]
- **La renonciation à l'usufruit.** Lorsqu'elle traduit une intention libérale et qu'elle est acceptée par le nu-propriétaire, elle constitue une donation indirecte, soumise aux droits de donation. Ses conséquences civiles et fiscales s'examinent avant toute décision.
- **Le quasi-usufruit insuffisamment documenté.** Une preuve incomplète de l'origine, du montant ou de la réalité de la dette peut compromettre sa déduction (chapitre 6).
- **L'IFI du conjoint.** Un usufruit issu d'une donation entre époux laisse le conjoint imposable sur la pleine propriété.
- **Les situations internationales.** Tous les pays ne connaissent pas le démembrement ; un héritier, un bien ou une résidence à l'étranger impose une analyse spécifique.

CINQ QUESTIONS FRÉQUENTES

1. **QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ ?**
   L'usufruitier utilise le bien et en perçoit les revenus, dans les limites de son droit. Le nu-propriétaire en détient la propriété et la retrouve pleinement à l'extinction de l'usufruit, le plus souvent au décès de l'usufruitier (chapitre 1).
2. **COMMENT CALCULE-T-ON LA VALEUR D'UNE NUE-PROPRIÉTÉ ?**
   Pour les droits de donation et de succession, selon l'âge de l'usufruitier (CGI, article 669) : de 10 % de la valeur du bien avant 21 ans à 90 % à partir de 91 ans. À 65 ans, la nue-propriété vaut 60 %. Ce barème fiscal ne se confond pas avec une valorisation économique.
3. **PEUT-ON VENDRE UN BIEN DÉMEMBRÉ ?**
   Oui, avec l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire. Il faut décider avant la vente du sort du prix : répartition, remploi ou quasi-usufruit (chapitre 6).
4. **QUE SE PASSE-T-IL AU DÉCÈS DE L'USUFRUITIER ?**
   L'usufruit s'éteint. Sauf usufruit successif prévu, par exemple au profit du conjoint, le nu-propriétaire retrouve la pleine propriété, sans droits au titre de cette réunion (CGI, article 1133). Lorsque l'usufruit portait sur des liquidités, le traitement fiscal de la dette de restitution doit être examiné séparément (chapitre 6).
5. **UNE DETTE DE QUASI-USUFRUIT EST-ELLE TOUJOURS DÉDUCTIBLE ?**
   Non. Depuis 2024, la dette née d'une donation de somme d'argent avec réserve d'usufruit ne l'est plus, et celle qui porte sur le prix d'un bien vendu ne l'est que sous conditions. Être hors du champ de l'article 774 bis ne suffit pas : la dette doit être prouvée, et son remboursement effectif est une question distincte (chapitre 6).

Pour approfondir

Ces guides prolongent certains sujets ; ils ne remplacent pas l'analyse de votre situation.

- Transmettre son patrimoine en 2026 - www.aellaconseil.com/guides/transmission-patrimoine-donation-succession
- La clause bénéficiaire de votre assurance-vie - www.aellaconseil.com/guides/clause-beneficiaire-assurance-vie
- SCPI en 2026 : faut-il encore investir et comment choisir - www.aellaconseil.com/guides/scpi-2026-investir-choisir
- Le contrat de capitalisation pour une société (détention par une personne morale) - www.aellaconseil.com/guides/contrat-de-capitalisation-societe
- Pacte Dutreil 2026 - www.aellaconseil.com/guides/pacte-dutreil-transmission-entreprise
- Apport-cession et article 150-0 B ter - www.aellaconseil.com/guides/apport-cession-150-0-b-ter
- Expatriation et patrimoine - www.aellaconseil.com/guides/expatriation-patrimoine

Sources et limites

Les références suivantes fondent les règles présentées, dans leur état au 16 novembre 2026. Le projet de loi de finances pour 2027, en cours d'examen au Parlement, n'est pas intégré à ce guide : ses éventuelles incidences seront présentées dans nos actualités.

- **[1] Code civil, articles 578 à 624, 757, 1078, 1094-1 et 1844 ; Code de commerce, article L. 225-110**
  Usufruit : définition, droits et obligations, extinction, vente d'un bien démembré ; droits du conjoint ; donation-partage ; droits de vote attachés aux parts et actions démembrées. Textes consultables sur Légifrance.
- **[2] Code général des impôts, articles 669, 751, 757 B, 773, 774 bis, 779, 784, 787 B, 790, 796-0 bis, 796-0 quater, 968, 990 I et 1133**
  Barème de l'usufruit, présomption de propriété, assurance-vie, déduction des dettes, exonération du conjoint, IFI, réunion de l'usufruit, abattement et rappel fiscal, pacte Dutreil. Textes consultables sur Légifrance.
- **[3] BOFiP, BOI-PAT-IFI-20-20-30-10 • IFI et biens démembrés**
  Principe d'imposition de l'usufruitier et exceptions de l'article 968. https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11310-PGP.html
- **[4] BOFiP, actualité du 26 septembre 2024 • Article 774 bis du CGI**
  Commentaires de l'administration sur la non-déduction des dettes de restitution (BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20). https://bofip.impots.gouv.fr/doctrine/pgp/14296-PGP
- **[5] Conseil d'État, 2 avril 2021, n° 429187**
  Cession de titres démembrés : redevable de l'impôt sur la plus-value selon la convention entre usufruitier et nu-propriétaire.
- **[6] Cour de cassation, chambre commerciale, 27 mai 2015, n° 14-16.246**
  Réserves distribuées sur des titres démembrés : quasi-usufruit de l'usufruitier, sauf convention contraire, et dette de restitution. Sa portée s'apprécie selon la nature de la distribution.
- **[7] Réponse ministérielle n° 17239, JO AN du 18 juin 2019, p. 5546**
  Nouvelle définition de l'abus de droit et donations de nue-propriété. https://questions.assemblee-nationale.fr/dyn/15/questions/QANR5L15QE17239.pdf
- **[8] BOFiP, BOI-CF-IOR-30-20 • Abus de droit au sens de l'article L. 64 A du LPF**
  Champ et conditions du « mini-abus de droit ». https://bofip.impots.gouv.fr/doctrine/pgp/12049-PGP
- **[9] Code général des impôts, article 990 I**
  Clause bénéficiaire démembrée, répartition de l'abattement et prise en compte de l'ensemble des contrats au décès d'un même assuré. Texte consultable sur Légifrance.
- **[10] Livre des procédures fiscales, articles L. 64 et L. 64 A**
  Définition de l'abus de droit et entrée en application du dispositif fondé sur le motif principalement fiscal. Textes consultables sur Légifrance.

Hypothèses et avertissement

Les exemples sont fictifs et simplifiés. Les droits de donation sont calculés au barème 2026 en ligne directe, hors frais d'acte, avec des abattements supposés disponibles ; ils sont à confirmer au jour de l'opération. Le scénario d'achat en nue-propriété est un calcul de progression annuelle du capital avant frais, charges et fiscalité de sortie, non une promesse de performance. Le guide vise des résidents fiscaux de France ; les situations internationales, les familles recomposées et les sociétés exigent une analyse spécifique.

En pratique : comprendre, documenter, décider

Un démembrement réussi se prépare : objectif, revenus à conserver, sort du prix en cas de vente, protection du conjoint et des enfants, actes à rédiger. Chaque décision s'examine avec ses conséquences civiles et fiscales, en coordination avec votre notaire et, si nécessaire, votre avocat fiscaliste ou votre expert-comptable.

> **NOTRE APPROCHE POUR VOTRE PROJET**
> Chaque solution est confrontée à vos besoins de revenus, à vos projets de vente et à votre organisation familiale. Nous comparons les conséquences patrimoniales des options envisagées, puis identifions les points à faire formaliser avec votre notaire et vos autres conseils.

Au plaisir d'échanger avec vous.



Philippe ISNARD
Aella CONSEIL — Cabinet de conseil en gestion de patrimoine, Paris
06 28 50 69 47 · philippe.isnard@aellaconseil.com
www.aellaconseil.com

Conseiller en Investissements Financiers, membre de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Courtier en assurance, membre de l'ANACOFI-Courtage. ORIAS n° 10 056 683. Ce document présente le démembrement de propriété dans l'état des textes au 16 novembre 2026. Les exemples sont fictifs et simplifiés. Il ne constitue ni une consultation juridique, fiscale ou notariale, ni une recommandation personnalisée. Chaque situation doit faire l'objet d'une analyse individualisée par les professionnels habilités. Guide Aella CONSEIL - édition du 16 novembre 2026.