ETSA PATRIMOINE

GUIDE PATRIMONIAL
ÉDITION 2026

LE GUIDE COMPLET

Le démembrement *de propriété*

Usufruit, nue-propriété, barème fiscal, donation, investissement, assurance-vie et IFI : séparer l'usage et la propriété.



Votre partenaire *en gestion de patrimoine.*

Fondé par Jonathan Rosen en 2020, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine installé à Levallois-Perret. Il accompagne dirigeants, professions libérales, holdings, familles, entrepreneurs et investisseurs sur trois terrains : les placements financiers, l'immobilier et l'ingénierie patrimoniale.

01 **Un travail coordonné**
Chaque recommandation est partagée avec le conseil habituel du client.

02 **Une vision globale**
Fiscalité, juridique, immobilier et allocation financière, traités ensemble.

03 **Rigueur et objectivité**
Une sélection guidée par la sécurité et la rentabilité des produits.

15	120 M€	+ 350	20 ans
cabinets partenaires experts-comptables, avocats, notaires, banques d'affaires	**d'encours**	**familles accompagnées**	**d'expérience cumulée**

Google 5,0 ★★★★★ plus de 70 avis clients

LE CABINET EST RÉFÉRENCÉ PAR :

BFM BUSINESS · DÉCIDEURS MAGAZINE · GESTION de FORTUNE LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE · L'AGEFI · ClubPatrimoine

ETSA PATRIMOINE DANS LES MÉDIAS

Une expertise reconnue *et partagée.*

Jonathan Rosen, Gérant d'Etsa Patrimoine, intervient régulièrement dans les médias économiques et patrimoniaux pour partager l'analyse du cabinet sur les grands sujets patrimoniaux.



B SMART · OCTOBRE 2026

Smart Patrimoine

La transmission de son entreprise : anticipation et structuration.

Voir le replay ↗



BFM BUSINESS · JUILLET 2024

Inside Private Equity

Le Grand Débrief : le private equity dans l'allocation patrimoniale.

Voir le replay ↗

SES DERNIÈRES PRISES DE PAROLE

JUIL. 2026

Le Village de la Justice

Le family office et la transmission d'entreprise

MAI 2026

Club Patrimoine

Donation aux enfants et stratégies de transmission

JANV. 2026

Grand Forum du Patrimoine

Les opportunités du non coté

DISTINCTION

DÉCIDEURS · FRANCE 2026

Pratique de qualité

Gestion de patrimoine, Île-de-France

3e année consécutive

Au *sommaire*

01	Séparer l'usage et la propriété	05
02	Les droits de chacun	06
03	Évaluer l'usufruit et la nue-propriété	07
04	Donner la nue-propriété	08
05	Acheter en nue-propriété	10
06	Les parts de SCPI démembrées	11
07	Assurance-vie, IFI et sociétés	12
08	Notre accompagnement	14

AVANT DE COMMENCER

Ce qu'il faut *retenir*

Deux droits sur un même bien
L'usufruitier utilise le bien ou en perçoit les revenus ; le nu-propriétaire en détient la propriété.

Une valeur fixée par barème
La nue-propriété vaut de 10 % à 90 % du bien selon l'âge de l'usufruitier.

Une transmission allégée
Au décès de l'usufruitier, le nu-propriétaire devient plein propriétaire sans droits.

Un outil d'investissement
Acheter la nue-propriété d'un bien ou de parts de SCPI, avec une décote et sans IFI.

Des règles anti-abus
Présomptions fiscales, dettes de restitution, cession d'usufruit temporaire : le démembrement se prépare avec soin.

01 · INTRODUCTION

Séparer l'usage *et la propriété*

Le démembrement de propriété partage un bien entre deux personnes : l'usufruitier, qui en a l'usage ou les revenus, et le nu-propriétaire, qui en détient la propriété et la retrouvera pleine et entière à la fin de l'usufruit.

Cette technique ancienne est au cœur de la gestion de patrimoine. Elle permet de transmettre en conservant ses revenus, d'investir à prix réduit, de protéger un conjoint ou de structurer la détention d'une société.

Ce guide présente les droits de chacun, la valorisation fiscale, les principaux usages et les règles à respecter.

UN BIEN, DEUX TITULAIRES



À JOUR 2026

Les règles présentées sont celles en vigueur au 13 novembre 2026. Le barème fiscal de l'usufruit est inchangé ; la loi de finances pour 2024 a limité la déduction de certaines dettes de restitution au décès de l'usufruitier.

02 Les droits *de chacun*

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

	USUFRUITIER	NU-PROPRIÉTAIRE
Usage	Habite le bien ou le loue	Aucun usage pendant l'usufruit
Revenus	Perçoit les loyers, dividendes, intérêts	Aucun revenu
Travaux	Réparations d'entretien	Grosses réparations : gros murs, voûtes, poutres, couvertures entières
Vente du bien	Accord des deux nécessaire ; chacun peut céder seul son propre droit	
Fin de l'usufruit	Son droit s'éteint	Devient plein propriétaire

Sources : Code civil, articles 578, 605 et 606, cités par le BOFiP, BOI-RFPI-CHAMP-30-30 et BOI-IR-BASE-20-60-20 ; service-public.gouv.fr, fiche F934.

BON À SAVOIR · LE QUASI-USUFRUIT

Sur une somme d'argent, l'usufruitier peut disposer des fonds, à charge de restituer leur valeur à la fin de l'usufruit. Le nu-propriétaire détient alors une créance de restitution, à faire valoir sur la succession de l'usufruitier.

03 Évaluer l'usufruit *et la nue-propriété*

Pour le calcul des droits de donation et de succession, la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété est fixée par un barème légal, selon l'âge de l'usufruitier ou la durée de l'usufruit.

3.1

L'usufruit viager

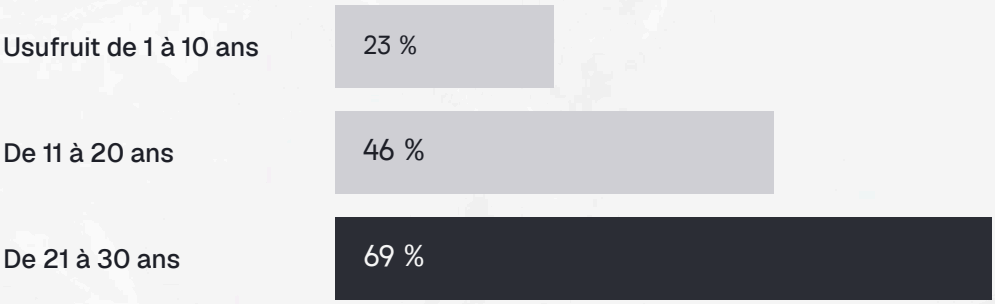
ÂGE DE L'USUFRUITIER	MOINS DE 51 ANS	51 À 60 ANS	61 À 70 ANS	71 À 80 ANS	81 À 90 ANS	91 ANS ET PLUS
Usufruit	60 % ou plus	50 %	40 %	30 %	20 %	10 %
Nue-propriété	40 % ou moins	50 %	60 %	70 %	80 %	90 %

Barème complet par tranches de 10 ans : de 90 % d'usufruit avant 21 ans à 10 % après 91 ans. Source : Code général des impôts, article 669 I ; service-public.gouv.fr, fiche F934, vérifiée le 3 juillet 2026.

3.2

L'usufruit temporaire

Un usufruit à durée fixe vaut 23 % de la pleine propriété par période de 10 ans, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. Sa valeur ne peut pas dépasser celle d'un usufruit viager.



Source : Code général des impôts, article 669 II ; BOFiP, BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50. Un usufruit consenti à une personne morale ne peut excéder 30 ans.

04 Donner *la nue-propriété*

Donner la nue-propriété d'un bien en conservant l'usufruit permet de transmettre en gardant l'usage ou les revenus, avec des droits calculés sur une fraction seulement de la valeur.

EXEMPLE · UN PARENT DE 65 ANS DONNE À SON ENFANT UN BIEN DE 500 000 €

Pleine propriété 400 000 € taxables	78 194 € de droits
Nue-propriété (60 %) 200 000 € taxables	38 194 € de droits

Après l'abattement de 100 000 €, barème en ligne directe, sans donation au cours des 15 dernières années. Exemple théorique.

4.1

Au décès de l'usufruitier

L'usufruit s'éteint et rejoint la nue-propriété sans aucun droit à payer : l'enfant devient plein propriétaire de la valeur entière du bien, y compris de la hausse de valeur intervenue depuis la donation.

Source : Code général des impôts, article 1133 ; BOFiP, BOI-ENR-DMTG-10-10-10-20.

POINT DE VIGILANCE · LA PRÉSOMPTION DE L'ARTICLE 751

Un bien dont l'usufruit appartient au défunt et la nue-propriété à son héritier est présumé faire partie de la succession. La présomption est écartée notamment pour une donation régulière consentie plus de 3 mois avant le décès. Elle vise aussi l'achat d'un bien démembré entre parent et enfant, sauf preuve de la sincérité de l'opération.

4.2

La réversion d'usufruit au conjoint

Le donateur peut prévoir qu'à son décès l'usufruit passera à son conjoint. Cette réversion relève des droits de succession, dont le conjoint et le partenaire de PACS sont exonérés.

Source : BOFiP, BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50, § 60.

4.3

Les sommes d'argent données en démembrement

Principe

Une dette de restitution

L'usufruitier d'une somme d'argent doit en restituer la valeur à la fin de l'usufruit.

Depuis le 29 décembre 2023

Une dette non déductible

Lorsque le défunt s'était réservé l'usufruit d'une somme d'argent, cette dette n'est plus déductible de sa succession, sauf exceptions.

Source : Code général des impôts, article 774 bis ; BOFiP, BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, version du 26 septembre 2024. La dette reste déductible notamment pour l'usufruit légal du conjoint et en cas de report de l'usufruit sur le prix de vente sans objectif principalement fiscal.

TRANSMISSION

Donner en conservant *vos revenus ?*

Nous étudions avec votre notaire la donation en démembrement la plus adaptée à votre situation.

Prendre rendez-vous ↗

05 Acheter *en nue-propriété*

Un investisseur peut acheter la seule nue-propriété d'un logement, tandis qu'un bailleur social en acquiert l'usufruit pour une durée fixée, en général au moins 15 ans, et perçoit les loyers.

LE SCHÉMA



	POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE
Revenus	Aucun loyer, donc aucun impôt sur les revenus
IFI	Non imposable : l'usufruitier déclare le bien
Intérêts d'emprunt	Déductibles de ses autres revenus fonciers lorsque l'usufruit est détenu par un organisme de logement social
Revente	Plus-value calculée sur la valeur de la pleine propriété au jour de l'achat de la nue-propriété ; durée de détention depuis cette date

Sources : BOFiP, BOI-RFPI-BASE-20-80, BOI-PAT-IFI-20-20-30-10 et BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 ; Code de la construction et de l'habitation, article L253-1.

06 Les parts de SCPI *démembrées*

Les parts de SCPI peuvent être achetées en nue-propriété ou en usufruit temporaire, pour une durée fixée à l'avance. Les deux parties ont des objectifs complémentaires.

	NUE-PROPRIÉTÉ	USUFRUIT TEMPORAIRE
Objectif	Se constituer un patrimoine sans revenus imposables	Percevoir des revenus pendant une durée fixée
Revenus	Aucun pendant le démembrement	Les revenus distribués par la SCPI
IFI	Non imposable	L'usufruitier déclare la pleine propriété ; une société usufruitière, la valeur de l'usufruit pour ses associés
Intérêts d'emprunt	Non déductibles	Déductibles des revenus fonciers pour un particulier
Au terme	Pleine propriété des parts	Le droit s'éteint

Sources : BOFiP, BOI-RFPI-BASE-20-80 et BOI-PAT-IFI-20-20-30-10. Le traitement comptable et fiscal d'un usufruit acquis par une société à l'impôt sur les sociétés s'étudie avec son expert-comptable.

POINT DE VIGILANCE · CÉDER UN USUFRUIT TEMPORAIRE

Le prix de la première cession d'un usufruit temporaire est imposé comme un revenu (revenus fonciers pour des parts de SCPI), et non comme une plus-value, sauf si le cédant est soumis à l'impôt sur les sociétés. Source : Code général des impôts, article 13, 5 ; BOFiP, BOI-IR-BASE-10-10-30.

07 Assurance-vie, *IFI et sociétés*

Le démembrement s'applique aussi aux capitaux d'assurance-vie, aux titres de société et à l'impôt sur la fortune immobilière, avec des règles propres.

7.1

La clause bénéficiaire démembrée

Le conjoint reçoit l'usufruit des capitaux, les enfants la nue-propriété. L'abattement de 152 500 € et la taxation sont répartis entre usufruitier et nu-propriétaires selon le barème de l'article 669. Le conjoint, exonéré, dispose des fonds en quasi-usufruit ; la dette de restitution reste déductible de sa succession.

Sources : BOFiP, BOI-TCAS-AUT-60, § 310 à 320 ; BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, § 275.

7.2

L'IFI d'un bien démembré

SITUATION	QUI DÉCLARE ?
Principe	L'usufruitier, pour la valeur de la pleine propriété
Usufruit légal du conjoint survivant	Répartition selon le barème de l'article 669
Vente avec réserve d'usufruit	Répartition, sauf vente de la nue-propriété à un héritier présomptif
Don ou legs à l'État ou à un organisme d'intérêt général	Répartition selon le barème

Source : Code général des impôts, article 968 ; BOFiP, BOI-PAT-IFI-20-20-30-10. Une donation avec réserve d'usufruit ne fait pas partie des exceptions.

7.3

Les titres de société démembrés

Démembrer les titres d'une société, notamment d'une holding, permet de transmettre le capital tout en laissant les revenus au dirigeant. Les dividendes reviennent à l'usufruitier. Lorsqu'une distribution est prélevée sur les réserves, l'usufruitier exerce un quasi-usufruit et doit en restituer la valeur ; cette dette reste déductible de sa succession.

Source : BOFiP, BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, § 270.

EN DISCUSSION · PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2027

L'article 5 prévoit que la donation de titres en report d'imposition (article 150-0 B ter) puisse, dans certains cas, mettre fin au report. L'Assemblée nationale a rejeté le projet le 4 novembre 2026 ; le Sénat examine le texte initial. Le texte n'est pas définitif.

7.4

Les usages du démembrement

01

Transmettre

Donner la nue-propriété en conservant usage et revenus.

02

Investir

Acheter une nue-propriété avec décote, sans revenus imposables ni IFI.

03

Protéger

Assurer au conjoint l'usufruit d'un bien ou de capitaux.

04

Structurer

Organiser la détention d'une holding entre générations.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le démembrement est l'un des outils les plus efficaces de la gestion de patrimoine. Ses règles civiles et fiscales, et leurs exceptions, imposent un montage rédigé avec un notaire et un conseil.

08 Notre *accompagnement*

Notre rôle : identifier avec vous les usages du démembrement adaptés à votre patrimoine, puis les mettre en œuvre avec votre notaire.

1

AUDIT OFFERT

Analyser votre situation

Patrimoine, revenus, situation familiale, projets de transmission ou d'investissement.

2

STRATÉGIE

Choisir le bon montage

Donation de nue-propriété, achat en nue-propriété, clause démembrée, titres de société.

3

MISE EN PLACE

Coordonner les opérations

Avec votre notaire, votre avocat et votre expert-comptable.

4

DANS LA DURÉE

Suivre le démembrement avec vous

Revenus, fin de l'usufruit, évolution des règles fiscales.

Tous nos rendez-vous sont sans engagement jusqu'à la souscription, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

NOS ENGAGEMENTS

01

Audit offert

Une analyse complète de votre situation, sans engagement jusqu'à la souscription.

02

Un interlocuteur dédié

Des rendez-vous réguliers, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

03

Aucun frais d'entrée

Sur l'ensemble des enveloppes financières.

8.1

Deux formules d'accompagnement

À partir de 100 000 €

Gestion Privée

Aucun frais d'entrée sur toutes les enveloppes financières. Un accompagnement patrimonial (abonnement), fixé selon votre situation, qui ne démarre qu'à la souscription. Rendez-vous trimestriels, réallocations, aide à la déclaration de revenus, accès à notre réseau de partenaires.

À partir de 1 000 000 €

Family Office

Parts institutionnelles. Rémunération alignée sur vos résultats : une commission de 5 % sur la performance annuelle nette de vos contrats d'assurance-vie, de capitalisation et PER. Aucune commission de performance n'est prélevée sur une année de performance nulle ou négative.

Le détail de notre rémunération figure dans nos documents réglementaires, remis avant toute souscription.

8.2

Ce que vous gagnez

ENJEU	NOTRE RÉPONSE
La transmission	Des droits calculés sur une fraction de la valeur
L'investissement	Des solutions en nue-propriété sélectionnées
La sécurité	Des montages qui respectent les règles anti-abus
La coordination	Un interlocuteur qui travaille avec votre notaire

AUDIT OFFERT

Quelle formule *pour votre patrimoine ?*

Échangeons sur votre situation et vos objectifs, en présentiel à Paris ou en visioconférence. Vous pouvez aussi nous joindre au 06 79 58 16 40.

Réserver mon audit ↗

PASSEZ À L'ACTION

Transmettez et investissez *en démembrement.*

Vous souhaitez :

Donner un bien en conservant vos revenus ?

Investir en nue-propriété immobilière ou en SCPI ?

Protéger votre conjoint par une clause démembrée ?

Organiser la détention de votre holding entre générations ?

Prendre rendez-vous ↗

L'audit de votre situation est offert, en présentiel ou en visioconférence : nous étudions les usages du démembrement adaptés à votre patrimoine.

INTERLOCUTEUR

Jonathan Rosen

Gérant, Etsa Patrimoine

CONTACT

06 79 58 16 40

j.rosen@etsa-patrimoine.com

BUREAUX

128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret

ETSA PATRIMOINE

Des solutions concrètes pour faire *fructifier votre patrimoine.*

ETSA-PATRIMOINE.COM

Avertissement. Ce document a un caractère informatif. Il ne constitue ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une consultation juridique ou fiscale. Les règles citées concernent les résidents fiscaux français et sont celles en vigueur au 13 novembre 2026 ; elles peuvent évoluer. Les exemples chiffrés sont théoriques. Les investissements immobiliers et en parts de SCPI présentent un risque de perte en capital et une liquidité réduite. Tout démembrement doit être étudié au cas par cas et réalisé avec des professionnels habilités (notaire, avocat, expert-comptable).

Sources. Code civil, articles 578, 587, 605 et 606 ; Code général des impôts, articles 13, 31, 669, 751, 768, 774 bis, 968, 990 I et 1133 ; Code de la construction et de l'habitation, article L253-1 ; BOFiP, BOI-RFPI-CHAMP-30-30, BOI-IR-BASE-20-60-20, BOI-ENR-DMTG-10-40-10-50, BOI-ENR-DMTG-10-10-40-10, BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, BOI-RFPI-BASE-20-80, BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10, BOI-PAT-IFI-20-20-30-10, BOI-IR-BASE-10-10-30, BOI-TCAS-AUT-60 ; service-public.gouv.fr, fiche F934 ; projet de loi de finances pour 2027 n° 3210. Consultation du 13 novembre 2026.

Etsa Patrimoine, SARL au capital de 5 000 €, RCS Nanterre 887 794 758, siège social : 128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret. Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 20006673 (orias.fr) en qualité de conseiller en investissements financiers, membre de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF, de courtier d'assurance et d'intermédiaire en opérations de banque et services de paiement. Carte professionnelle immobilière n° CPI 9201 2020 000 045 329 délivrée par la CCI Paris Île-de-France.