



Communiqué de presse

Toulouse, le 20 mars 2023

Le démembrement viager de parts de SCPI : comment optimiser votre transmission ?

Dans un contexte économique et social incertain, se poser les bonnes questions en matière de stratégie patrimoniale, notamment de transmission, est crucial.

Donner de son vivant est une solution judicieuse pour anticiper sa succession et assurer l'avenir de ses héritiers - enfants ou petits-enfants - en les accompagnant dans leurs projets de vie au moment où ils en ont le plus besoin.

Alors que le démembrement viager d'actifs immobiliers détenus en direct est assez répandu, celui de parts de SCPI reste peu usité ; il présente pourtant de multiples atouts, tant pour le donateur (usufruitier) que pour le donataire (Nu-propiétaire).

Principe du démembrement viager de parts de SCPI

Le démembrement viager en SCPI implique la division de la pleine propriété des parts en SCPI en deux parties bien distinctes : la nue-propriété de la part de SCPI et l'usufruit de la part de SCPI. Cette stratégie s'avère particulièrement pertinente pour transmettre une partie de son patrimoine immobilier à ses ayants droit.

Le démembrement est dit « viager » lorsque celui-ci prend fin au décès de l'usufruitier. Le nu-propiétaire récupère alors dans son intégralité la pleine propriété de la part de SCPI et les loyers afférents, sans droits de succession supplémentaires.

Concernant la transmission des parts, deux cas de figure sont possibles :

1. Le donateur (Usufruitier) possède déjà des parts de SCPI en pleine propriété. Dans ce cas, ce dernier, percevant les loyers le temps de son vivant, utilise le démembrement viager pour donner la nue-propriété aux donataires et préparer la transmission du patrimoine.

Cette première solution sera recommandée avec l'intervention d'un notaire pour acter la donation des parts. Si son intervention implique certes le paiement de frais de notaire qui comprennent les émoluments réglementés (rémunération en contrepartie d'une prestation précise), les honoraires libres et non réglementés, les débours, les droits et taxes¹⁾, son conseil est fortement recommandé, notamment pour utiliser les avantages de la donation-partage mais aussi, **pour protéger le conjoint vivant en incluant une clause de réversion d'usufruit à l'acte.**

**Dans le cadre des SCPI, aucune taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière ne sera imputée aux frais de notaire.*

2. Donateur et donataire co-souscrivent directement des parts de SCPI en démembrement viager. Ce dispositif permet de diminuer conséquemment les droits de succession lors du décès des parents. Il sous-entend une décision anticipée et concertée entre les co-souscripteurs et un transfert de liquidités préalable à l'investissement au travers d'un don manuel de sommes d'argent (qui peut se réaliser sans aide en complétant le formulaire cerfa n°2735 dédié.). Cette solution n'impose pas de recourir aux services d'un notaire.

Comme pour le démembrement viager d'un bien immobilier détenu en direct, l'âge de l'usufruitier fixe la répartition de la valeur fiscale des parts de SCPI démembrées entre usufruitier et nu-proprétaire. Le barème fiscal applicable est défini par l'article 669 du Code général des impôts (cf. annexe).

Philippe Lauzeral, directeur général du groupe Stellium, précise par ailleurs que « *Les SCPI fiscales ne sont pas concernées par la possibilité de transmission en démembrement viager* ».

Transmettre de son vivant à des conditions fiscales avantageuses

Le principal avantage du démembrement viager de parts de SCPI est fiscal. En effet, la nue-propriété a une valeur plus faible. Les droits de donation portant sur cette valeur en nue-propriété seront donc moins élevés.

Cette solution permet d'optimiser l'abattement sur les donations, fixé chaque 15 ans à 100 000€ par enfant et par parent. Ce seuil est porté à 31 865€ entre grands-parents et petits-enfants.

Les personnes handicapées bénéficient d'un abattement spécifique de 159 325€, cumulable avec les autres abattements.

Dans le cadre d'un don préalable et d'une souscription entre donateur (Usufruitier) et donataire (Nu-proprétaire), il est possible de cumuler d'autres abattements comme l'exonération totale de fiscalité au titre des « dons familiaux », sans dépasser la limite des 31 865 € tous les quinze ans (art. 790 G du CGI).

Cet avantage est soumis à des contraintes d'âge, le donateur devant avoir moins de 80 ans et le donataire plus de 18 ans. Celui-ci doit être un enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant du donateur, ou encore, si ce dernier n'a pas de descendant, un neveu ou une nièce.

Anticiper sa succession tout en continuant à percevoir des revenus

Utiliser le démembrement viager pour la transmission de ses parts est avantageux pour l'usufruitier, car il pourra continuer à percevoir les revenus générés par la SCPI tout en anticipant, de son vivant, une transmission optimisée.

Aussi, passer devant un notaire présente, dans le cas de plusieurs héritiers, l'avantage d'acter une donation-partage et, on l'a vu, d'insérer des clauses spécifiques et protectrices. Pour le nu-proprétaire, outre le fait qu'il récupérera sans frais ni formalités, la pleine propriété des parts de SCPI au décès du donateur, cette solution lui permet d'amorcer la constitution d'un patrimoine immobilier via les SCPI sans alourdir sa fiscalité (revenus fonciers sur les loyers et impôt sur la fortune immobilière, notamment).

Le plus tôt est le mieux

Il convient de rester vigilant quant à la valeur de la nue-propriété, calculée en fonction de l'âge de l'usufruitier. Ce, pour éviter un dépassement du plafond des 100 000 € d'abattement et, à ce titre, risquer d'être taxé sur une partie de la valeur en nue-propriété des parts.

Exemple pratique comparé²

M.X 67 ans, est père de 2 enfants. Il possède actuellement 320 000 € de SCPI en pleine propriété dont il souhaite donner la nue-propriété à ses enfants. Il n'a, à ce jour, jamais réalisé de donation auparavant. Il peut donc donner, à chacun de ses enfants, 100 000 € exonérés de droits de donation. En effet, la nue-propriété équivalant à 60% de la valeur des parts, soit 192 000 €, il va pouvoir transmettre 96 000 € à chacun de ses enfants, hors droits de donation.

Si M. X a 85 ans, la valeur de la nue-propriété atteint 256 000 €. Après abattement, M. X devra donc s'acquitter de frais de donation pour ses 2 enfants de 7 588€ ou 3 794€ pour chacun.

Véritable opportunité, notamment pour les familles qui souhaitent éviter des situations complexes d'indivision, la donation en démembrement viager de parts de SCPI se révèle une solution judicieuse. « Avec un ticket d'entrée faible, elle s'intègre bien aux côtés de stratégies de transmissions également possibles via l'assurance-vie par exemple, où il est possible d'effectuer des démembrements de clause bénéficiaire notamment dans le cadre de transmission de capitaux importants » conclut Philippe Lauzeral.

Annexes**Valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété**

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

Source : art. 669 CGI

² Source : https://www.efl.fr/simulateurs/droits-donation_f4bbce8de-4291-4315-9583-ffa8ae4ee278

Droits de donation en ligne directe au 1^{er} janvier 2023

Abattement	Abattement Tranches (après abattement)	Taux
Succession et donation : 100 000 € entre parents et enfants ; Donation : 31 865 € entre grand-parent et petit-enfant et 5 310 € entre arrière grand-parent et arrière petit-enfant ; Don d'argent : abattement supplémentaire de 31 865 € si le donateur a moins de 80 ans pour un don aux enfants, petits-enfants et arrières petits enfants majeurs.	Jusqu'à 8 072 €	5 %
	Au-dessus de 8 072 € et jusqu'à 12 109 €	10 %
	Au-dessus de 12 109 € et jusqu'à 15 932 €	15 %
	Au-dessus de 15 932 € et jusqu'à 552 324 €	20 %
	Au-dessus de 552 324 € et jusqu'à 902 838 €	30 %
	Au-dessus de 902 838 € et jusqu'à 1 805 677 €	40 %
	Au-delà de 1 805 677 €	45 %

Source : notaires.fr

À propos de Stellium :

Spécialisée depuis 1992 dans l'investissement immobilier locatif et dans les solutions patrimoniales, Stellium, au travers de ses trois entités Stellium Placement, Stellium Immobilier et Stellium Financement, distribue son offre via son réseau exclusif de 2500 consultants indépendants Prodémial. En 2022 Stellium a assuré la commercialisation de 1800 logements actés sur tout le territoire et a collecté 901 millions d'euros en placement financier pour un encours total d'1,7 milliard d'€.

Stellium Placement sélectionne en toute indépendance une offre globale de solutions innovantes en architecture ouverte.

- Solutions d'épargne financière : une offre haut de gamme totalement digitalisée en assurance-vie ultra accessible, une offre retraite (PER & Madelin), une offre en épargne salariale (PEI, PERCOI) sont à disposition pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux d'une clientèle de particuliers et d'entreprises. Une offre négociée auprès de signatures référentes sur le marché (Apicil, Eres, VIE Plus et Oddo BHF, Primonial) et plus de 50 sociétés de gestion en valeurs mobilières.
- Solutions d'épargne immobilière : les SCPI les plus compétitives du marché auprès de 7 sociétés de gestions sont sélectionnées, donnant accès à l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...) en France comme à l'étranger.
- Solutions fiscales : tous les dispositifs en placement permettant aux investisseurs d'optimiser leur fiscalité : SCPI fiscales, Girardin industriel ou FIP FCPI .
- Solutions de diversification : supports d'investissement non-côtés dans l'immobilier ou en capital investissement.

Stellium Immobilier s'est diversifié, au fil du temps, pour devenir l'une des premières plateformes indépendantes de distribution de solutions immobilières en France. En 30 ans, Stellium a commercialisé 42.000 logements sur tout le territoire, aux côtés de plus de 100 partenaires promoteurs nationaux et régionaux. La gamme proposée est vaste : Pinel, Pinel outre-mer, Malraux, Monuments Historiques, résidences avec services, nue-propiété...