Donation avec réserve d’usufruit

*Le démembrement de propriété : les donations avec réserve d’usufruit et réserve d’usufruits successifs*

*Le principe du démembrement de propriété*

La propriété d’un actif mobilier ou immobilier peut être démembrée. L’actif ainsi démembré est alors constitué de deux droits réels : l'usufruit et la nue-propriété. Contrairement à l'indivision, ces deux droits ne s'exercent pas simultanément, mais distinctement et indépendamment. L’usufruit donne le droit d’utiliser le bien et d’en percevoir les revenus. Il peut être viager ou temporaire. La nue-propriété donne la faculté de disposer du bien. Elle peut être donnée, vendue ou reçue par succession. Le démembrement de propriété peut être réalisé à titre gratuit (par donation ou testament) ou à titre onéreux.

*La donation avec réserve d’usufruit*

La donation démembrée présente un double intérêt, à la fois patrimonial et économique. Pour le donateur, en général usufruitier, elle permet d’anticiper la transmission de son patrimoine ainsi que de son entreprise sans se démunir complètement de son vivant (en continuant à toucher les dividendes des parts données en nue-propriété, par exemple) et en diminuant les droits de donation. Ces derniers sont en effet alors calculés sur la seule valeur de la nue-propriété, selon l’article 669 du Code général des impôts. Pour le donataire nu-propriétaire, le décès du donateur entraînera par la suite l’extinction de l’usufruit et la reconstitution de la pleine propriété sur sa tête. Et cette reconstitution se fera sans droits à payer pour le nu-propriétaire. Variante : la donation avec réserve d’usufruits successifs permet, au décès du donateur, de transmettre automatiquement l’usufruit à une autre personne préalablement désignée, comme le conjoint survivant.