

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

PAR LA CNCEF

FICHE DÉCRYPTAGE

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

- **Quel est la spécificité de votre métier ?**

C'est une profession réglementée qui demande une très bonne connaissance du droit civil, comptable et fiscal et un excellent relationnel. Trop souvent, le gestionnaire de patrimoine est sollicité pour des conseils fiscaux, qui ne sont que des outils. En réalité, les questions que soulèvent le droit civil sont prédominantes.

- **Comment expliquer le démembrement de propriété ?**

Le principe est de séparer l'usage (la jouissance d'un bien) du fruit (les revenus). La nue-propriété est ce qui reste quand on a enlevé la jouissance et le revenu.

Prenons un exemple : des parents possèdent un immeuble locatif qui leur rapportent des revenus du patrimoine. Ils perçoivent donc des loyers. Leur fils entame des études de médecine, longues, il a besoin de revenus. Ils peuvent décider de donner l'usufruit du bien au fils, soit les revenus locatifs, pour ne garder que la nue-propriété, et cela pour une durée donnée, mettons la durée des études. Cette démarche est motivée par un besoin : procurer des ressources à un étudiant. Ce démembrement permet de surcroît au propriétaire de diminuer ses charges fiscales. Si le couple a un deuxième enfant, il peut plus tard, répéter l'opération, sur le même bien, ou opérer un démembrement de propriété sur un second bien. La transmission de patrimoine est au cœur de ce dispositif et répondent aux besoins fondamentaux des bénéficiaires.

C'est très intéressant pour organiser une succession.Or, je reçois souvent des clients attirés essentiellement par les avantages fiscaux. Il faut dire que la presse a tendance se focaliser sur ce point, que je corrige régulièrement.La fiscalité est toujours en mouvement, change perpétuellement, et peut même être rétroactive dans le cas de donations. On oublie beaucoup de le dire.

- **De quelle manière appréhendez-vous vos clients ?**

La base de ce métier, c'est le conseil. Je ne suis pas conseiller commercial d'une banque ou d'une assurance, et mon objectif est de répondre aux clients, pas systématiquement de les aider à atteindre leurs objectifs premiers, car bien souvent les situations sont plus complexes qu'elles ne paraissent, parce que le droit civil entre en ligne de compte.

Prenons l'exemple d'un couple dont les deux membres ont eu des enfants de précédents mariages. Ensemble, ils ont eu un enfant. Il y a clairement un risque civil, celui de défavoriser les enfants des précédentes unions en transférant des propriétés au bénéfice d'un enfant, et un risque fiscal.

Bien souvent les clients découvrent le droit civil, je leur explique, je leur demande d'être précis et transparent, et je les conseille. La confiance est au cœur de ces démarches, elle est indispensable. Parfois, le conseiller en gestion de patrimoine est le seul qui en sait autant sur une famille et son histoire.... J'ai eu un client assez embarrassé pour lequel j'avais trouvé un trou de 15 000 € dans sa comptabilité. Il louait un appartement pour une amie. Pour moi, cela reste du factuel, l'information n'a pas d'importance en soi. Je ne suis pas là pour juger. Mon travail est de trouver la bonne solution pour chaque client.

Enfin, pour conclure, je dirai que la loi Pinel est un outil de fiscalisation, pas de défiscalisation. Beaucoup franchissent la porte de mon cabinet avec des a priori pas toujours justes. Ce type de démarches requiert un sens de la pédagogie certain. On ne peut pas leur en vouloir, la communication sur ces dispositifs se concentre essentiellement sur les avantages possibles, rarement sur les contraintes.

L'annuaire de la CNCEF vous permet de sélectionner les experts financiers les plus proches de chez vous, classés par spécialité. Profitez-en !

Trouvez le professionnel qui facilitera la réalisation de vos objectifs : **www.cncef.org**.

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/**