

PLEINE PROPRIÉTÉ

NUE-PROPRIÉTÉ

DÉMEMBREMENT VIAGER

Guide sur le

# Démembrement viager

**IROKO•zen**

*Mis à jour le 10/02/2025*



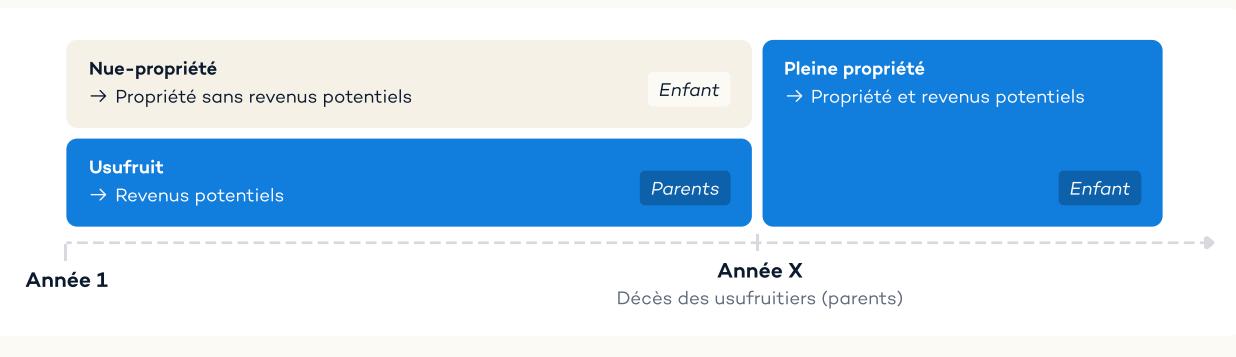
# Qu'est ce que le démembrement viager ?

Le démembrement viager permet de scinder la pleine propriété des parts en deux parties :

1. **L'usufruitier** (en règle générale, le/les parent(s))
2. **Le nu-propriétaire** (en règle générale le/les enfant(s))

Cette solution permet aux parents (usufruitiers) de bénéficier d'un complément de revenus (versement de dividendes) jusqu'à leur décès, tout en optimisant la transmission de leur patrimoine. En effet, les enfants (nus-propriétaires) récupèrent la pleine propriété des parts au moment de leur décès et ce sans régler de droits de succession.

La valeur de l'investissement est déterminée par un barème fiscal qui dépend de l'âge de l'usufruitier (cf. tableau page 6).



## À qui est-ce destiné ?

L'investissement en démembrement viager est destiné aux personnes souhaitant préparer et optimiser la transmission de leur patrimoine tout en bénéficiant d'un complément de revenus.

### À NOTER

Les parents peuvent régler l'intégralité de la souscription (usufruit et nue-propriété) en utilisant les abattements de donation prévus par la loi, tels que le don classique et le don de somme d'argent. Si aucun abattement n'a été utilisé (100 k€ par parent et par enfant tous les 15 ans), la donation ne sera pas soumise aux droits de donation.

La valeur de cette donation correspond à la valeur de la nue-propriété, calculée selon le barème légal en fonction de l'âge de l'usufruitier.

**⚠️** Investir en SCPI est un investissement long terme qui présente des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du paiement des loyers. Veuillez vous référer à la [note d'information d'Iroko Zen](#) et au [document d'informations clés](#) avant de prendre toute décision d'investissement. Le nu-propriétaire est bloqué pendant toute la durée du démembrement viager. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Avantages

Investir en SCPI en démembrément viager présente plusieurs avantages :

- Préparer la transmission d'un patrimoine sans en perdre la jouissance.
- Récupérer la pleine propriété des parts de SCPI sans droits de succession (pour les héritiers).
- Optimiser les abattements prévus par la loi (la transmission à son enfant jusqu'à 131 865 € sans droits).
- Obtenir un complément de revenus potentiels.

### À NOTER

Le démembrément viager constitue une indivision. La revente des parts de SCPI est possible seulement sur accord des deux parties, ce qui peut la rendre compliquée.

## Points d'attention et principaux risques

### Risques liés au capital :

- Le capital investi n'est pas garanti et peut subir une perte partielle ou totale en fonction des évolutions du marché immobilier.
- Cet investissement n'est pas adapté si vous avez besoin de récupérer votre capital rapidement.

### Risques liés aux rendements et à la fiscalité :

- Le rendement n'est pas garanti ; il dépend du marché immobilier, des loyers payés et de leur évolution.
- L'usufruitier est imposé sur les revenus perçus (impôt sur le revenu et prélèvements sociaux).
- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et peut évoluer. Consultez votre fiscaliste avant d'investir.

### Complexité et liquidité :

- La souscription peut être complexe, surtout en cas de partage entre plusieurs nus-propriétaires.
- La liquidité des parts et leur rachat ne sont pas garantis.

### Durée et dépendance à la longévité :

- La durée de l'investissement dépend de la longévité de l'usufruitier.
- Le nu-propriétaire ne perçoit aucun revenu tant que l'usufruitier est en vie.

### Engagement à long terme :

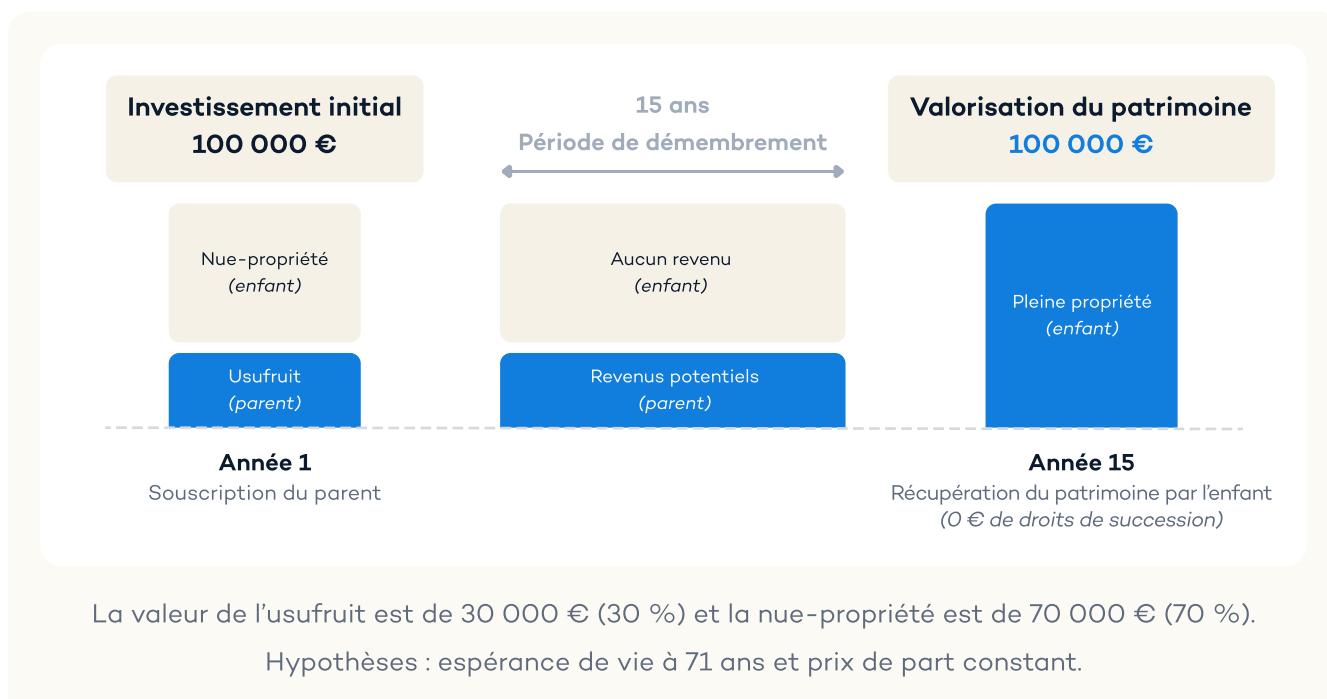
- Acheter des parts dans une SCPI est un investissement immobilier de long terme. Une durée de placement de plus de 8 ans est recommandée.

## Cas concret d'un investissement en démembrément viager

Un épargnant de 71 ans souhaite transmettre un patrimoine à son enfant tout en percevant des revenus potentiels complémentaires. Il décide d'investir 100 000 € dans une SCPI en démembrément viager.

Pendant le démembrément, le parent est usufruitier et continue de percevoir les revenus potentiels de la SCPI. Avec un objectif de distribution non garanti de 6 %, les revenus potentiels annuels bruts seraient de 6 000 € par an. Ces revenus potentiels sont perçus jusqu'à son décès.

Son enfant, nu-propriétaire, ne perçoit pas de revenus pendant la période de démembrément. Il récupérera la pleine propriété des parts au décès de son parent, l'usufruitier.



La valeur de l'usufruit est de 30 000 € (30 %) et la nue-propriété est de 70 000 € (70 %).

Hypothèses : espérance de vie à 71 ans et prix de part constant.

À la fin du démembrément, en supposant que l'usufruitier décède à 86 ans (15 ans après l'investissement), voici la situation pour le nu-propriétaire :

- L'enfant récupère 100 % de la pleine propriété des parts, sans avoir payé de droits de succession sur les parts démembrées.
- L'enfant peut soit conserver son investissement et commencer à percevoir les revenus potentiels, soit demander la revente de ses parts (revente non garantie).

Le parent, usufruitier, aura perçu un total de 90 000 € de revenus potentiels complémentaires hors fiscalité (6 000 € × 15 ans).

Son enfant, nu-propriétaire, récupère un patrimoine immobilier potentiel valorisé à 100 000 € (à prix de part constant), sans droits de succession à régler.

⚠ Le résultat ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de l'investissement sur sa durée de placement. Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés. La liquidité est limitée, votre épargne est bloquée pendant la durée du démembrément (sauf accord des deux parties). Le rachat des parts et les revenus ne sont pas garantis. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

# Tableau des clés de démembrement viager

En date du 01/01/2025

La clé de répartition suit un barème fiscal qui dépend de l'âge de l'usufruitier.

Ce dernier est codifié à l'article 669 du Code Général des Impôts.

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit
<b>91 ans ou plus</b>	10 %
<b>De 81 à 90 ans</b>	20 %
<b>De 71 à 80 ans</b>	30 %
<b>De 61 à 70 ans</b>	40 %
<b>De 51 à 60 ans</b>	50 %
<b>De 41 à 50 ans</b>	60 %
<b>De 31 à 40 ans</b>	70 %
<b>De 21 à 30 ans</b>	80 %
<b>Moins de 21 ans</b>	90 %

La clé de répartition est susceptible d'évoluer dans le temps.

# IROKO.

L'épargne immobilière

**Iroko** est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers  
sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020

**Iroko Zen** est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel  
au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020

