

<https://www.francetransactions.com/immobilier/scpi/Demembrement-de-parts-de-SCPI.html>



# Démembrement de parts de SCPI

- à IMMOBILIER - SCPI -

## DÉMEMBREMENT DE PARTS DE SCPI



USUFRUIT

NUE-PROPRIÉTÉ



Date de mise en ligne : mardi 26 février 2019

---

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

---

# Démembrement immobilier

Le démembrement est la dissociation du droit de propriété entre la nue-propiété et l'usufruit pour une durée fixe, convenue d'avance entre les deux parties. Cette durée peut être le décès d'une des deux parties.

Le nue-propiétaire ne paie aucune charge sur son bien, mais n'en perçoit aucun revenu. Attention, dans le cas d'un bien immobilier détenu en direct, le nu-propiétaire a la charge du maintien du bien en l'état. Il devra donc assumer seul toutes les charges de réparation et de l'entretien du bien (toit, murs, planchers, etc). Il est donc fortement déconseillé d'effectuer un démembrement sur un bien immobilier ancien, nécessitant des travaux importants, avant la fin de la période de démembrement.

De son côté, l'usufruitier paie les charges et perçoit les revenus, au terme de la durée du démembrement, il perd les parts acquises. Le nu-propiétaire devient alors pleinement propriétaire.

# Démembrement de parts de SCPI

Exactement le même principe. Les durées de démembrement proposées oscillent entre 5 et 15 ans. L'investisseur acquiert la nue-propiété de parts pour un prix réduit (de -20% à -42%) par rapport à sa valeur en pleine propriété selon la durée choisie en démembrement.

Le nu-propiétaire et l'usufruitier sont liés entre eux, par une convention de démembrement. L'usufruit est acquis simultanément, par un autre investisseur pour un prix égal à la différence entre le prix plein de la part et le prix payé par le nu-propiétaire.

# Des avantages pour les deux parties, et des inconvénients

- Usufuitier  
Il perçoit des revenus des parts de SCPI achetés seulement de 20 à 40% de leur valeurs. Le rendement du placement est alors élevé. Mais attention, ces revenus perçus sont bruts d'imposition. Généralement, les usufruitiers financent leurs parts à crédits. Les usufruitiers sont soumis à l'IFI sur la valeur des parts en pleine propriété.
- Nu-propiétaire  
Le premier avantage est fiscal, pour l'IFI. Les parts en nue-propiété sortent de l'assiette d'imposition de l'IFI. Le second est aussi fiscal, en cas de transmission, aucune taxe ne sera à payer. Financièrement, le nu-propiétaire réalise une plus-value minimum estimée d'avance, ses parts auront 100% de leur valeur au terme du démembrement. Mais l'inconvénient étant évidemment qu'il ne perçoit aucun rendement des parts de SCPI durant toute la période de démembrement. Ainsi, le risque financier pris est d'autant plus important que la période de démembrement est grande. L'inflation venant grignoter sa potentielle plus-value.

# Clé de répartition entre nu-proprétaire et usufruitier

Les sociétés de gestion organisent les ventes de parts de SCPI à des fins de répartition entre usufruitiers et nus-proprétaires selon les durées choisies, généralement entre 3 et 15 ans. Un montant minimal de souscription est demandé, généralement d'au moins un équivalent d'une valeur de 15.000Euros en pleine propriété.

- Exemples de clés de répartition avec la [SCPI Epargne Pierre de Voisin-Atland](#)

Durée de la nue-propriété (ans)	Nue-propriété (%)	Usufruit (%)
3 ans	85%	15%
4 ans	81%	19%
5 ans	77%	23%
6 ans	74%	26%
7 ans	71%	29%
8 ans	68%	32%
9 ans	66%	34%
10 ans	64%	36%
11 ans	62%	38%
12 ans	60%	40%
13 ans	58%	42%
14 ans	57%	43%
15 ans	56%	44%

Pour calculer le montant de chacune des parties, il suffit de multiplier le prix de souscription d'une part en pleine propriété par le pourcentage correspondant à la durée de démembrement souhaitée.

Ainsi, pour une durée de 10 ans, la souscription coûtera 64% au nu-proprétaire, soit une remise de 36% sur le prix de

## Démembrement de parts de SCPI

la part au jour de l'achat. Le nu-proprétaire recevra au bout des 10 années la pleine propriété des parts. Le nu-proprétaire peut escompter que le prix des parts augmente afin de ne pas être perdant. L'inflation étant passée par là pendant 10 ans, sur 64% de la valeur, sans la moindre rémunération.

De l'autre côté, l'usufruitier investit à perte un montant équivalent à 36% du prix des parts et perçoit l'intégralité des revenus des parts de SCPI pendant les 10 années. Le montant des parts en pleine propriété rentre dans son assiette de calcul de l'IFI. Considérer que l'usufruitier serait perdant si la SCPI ne verse pas au minimum 3.6% de rendement par année serait une erreur grossière. La SCPI doit servir un rendement bien plus élevé que 3.6% pour que l'usufruitier ne soit pas perdant. L'inflation, de l'ordre de 2% par an sur 10 ans pouvant largement abaisser le rendement de ce montage financier...

## Quelles SCPI permettent d'investir en démembrement ?

SCPI	Nature	Gestionnaires	DVM (rendement) (*) (Année)
<a href="#">CORUM EURION</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	CORUM AM	10.39 %(2020)
<a href="#">COEUR DE REGIONS</a>	SCPI A CAPITAL VARIABLE	SOGENIAL IMMOBILIER	6.30 %(2020)
<a href="#">PF HOSPITALITE EUROPE</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	PERIAL	6.25 %(2020)
<a href="#">CORUM ORIGIN</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	CORUM AM	6.00 %(2020)
<a href="#">EPARGNE PIERRE</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	VOISIN	5.36 %(2020)
<a href="#">RHONE ALPES MEDITERRANEE</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	FONCIERES ET TERRITOIRES	5.10 %(2018)
<a href="#">PRIMOPIERRE</a>	SCPI A CAPITAL VARIABLE	PRIMONIAL REIM	5.04 %(2020)
<a href="#">MYSHARESCPI</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	VOISIN	5.00 %(2019)
<a href="#">AESTIAM PLACEMENT PIERRE</a>	SCPI A CAPITAL FIXE	AESTIAM	4.77 %(2020)
<a href="#">LF OPPORTUNITE IMMO</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	LA FRANCAISE AM	4.52 %(2020)
<a href="#">PFO2</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	PERIAL	4.50 %(2020)
<a href="#">PRIMOVIE</a>	SCPI A CAPITAL VARIABLE	PRIMONIAL REIM	4.50 %(2020)

## Démembrement de parts de SCPI

<a href="#">PIERRE PRIVILEGE</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	LA FRANCAISE AM	4.05 %(2020)
<a href="#">MULTIMMOBILIER 2</a>	SCPI DE RENDEMENT A CAPITAL VARIABLE	LA FRANCAISE AM	4.00 %(2020)
<a href="#">PRIMOFAMILY</a>	SCPI A CAPITAL VARIABLE	PRIMONIAL REIM	3.50 %(2020)
<a href="#">RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (RAP)</a>	SCPI A CAPITAL VARIABLE	AMUNDI	3.48 %(2020)
<a href="#">AESTIAM PIERRE RENDEMENT</a>	SCPI A CAPITAL VARIABLE	AESTIAM	3.43 %(2020)
<a href="#">AESTIAM CAP HEBERGIMMO</a>	SCPI A CAPITAL VARIABLE	AESTIAM	1.46 %(2020)
ATREAM EURO HOSPITALITY	SCI A CAPITAL VARIABLE	ATREAM	NC
<a href="#">CRISTAL LIFE</a>	SCPI A CAPITAL VARIABLE	INTERGESTION	NC

(\*) : DVM : A compter du 1er juillet 2012, le Rendement est remplacé par le **Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)** qui est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.