

| DOSSIER PATRIMOINE |

LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

A photograph of a spiral staircase with a wooden handrail and a metal balustrade, viewed from above, creating a circular pattern.

COMMENT CREER UN EFFET DE LEVIER PATRIMONIAL ?

Le démembrement de propriété : Comment créer un effet de levier patrimonial ?

Nous aborderons le démembrement de propriété sous l'angle particulier de l'**usufruit temporaire**. Cette technique peut intéresser les particuliers et les sociétés. Elle consiste à répartir pendant une durée déterminée (par exemple 5, 10 ou 15 ans) l'usufruit et la nue-propriété d'un même actif entre deux parties. Cet accord prend la forme d'une **convention de démembrement** sur des supports sélectionnés.

Quelles sont les cibles potentiellement intéressées ?

CARRARE FINANCE

Carrare Finance s'adresse aux familles et aux indépendants, chefs d'entreprise ou professions libérales.

Son ADN : l'indépendance et la personnalisation dans le conseil, la sélection objective d'investissements patrimoniaux, l'accompagnement et le suivi sur le long terme, le travail en interprofessionnalité.

Retrouvez tous nos articles sur les opportunités d'investissement :

www.carrarefinance.fr

- ▶ Les personnes qui disposent de liquidités sans avoir un besoin immédiat de revenus,
- ▶ Les personnes qui sont assujetties à l'ISF,
- ▶ Les personnes qui veulent augmenter le niveau de leur revenu une fois retraitées,
- ▶ Les personnes qui disposent d'un capital et attendent des revenus immédiats avec une rentabilité élevée,
- ▶ Les sociétés qui disposent d'une trésorerie importante et souhaitent en placer une fraction sur le long terme pour en améliorer le rendement de manière très significative.

Quels sont les bénéfices de cette technique ?

Quels sont les bénéfices de cette technique ?

Au terme de la période choisie, l'usufruit s'éteint et le nu-propiétaire devient plein propriétaire par la réunion de l'usufruit et de la nue-propiété, sans démarche particulière.

Pour le nu-propiétaire, il en résulte donc un effet de levier, à deux niveaux :

- ▶ Le nu-propiétaire a acheté avec une décote, conformément à ses droits (par exemple : 60% de la valeur de l'actif au lieu de 100% en pleine propriété),
- ▶ Il profite mécaniquement de la valorisation de la nue-propiété,
- ▶ Il récupère au terme de la période choisie et sans aucune fiscalité la pleine propriété à sa valeur de marché alors qu'il n'a payé que la nue-propiété.

Quant à l'usufruitier, il bénéficie des avantages suivants:

- ▶ Il a acheté avec une décote conformément à ses droits (par exemple : 40% du support au lieu de 100% en pleine propriété),
- ▶ L'usufruitier encaisse 100% des revenus durant la période choisie, ce qui lui fait bénéficier d'une rentabilité élevée, rapportée à la valeur de son achat.

Quel est l'intérêt des sociétés ?

Cette technique est intéressante pour gérer la trésorerie d'entreprise de long terme. Elle ne doit donc s'appliquer qu'à une fraction de la trésorerie.

- La société, usufruitière, peut placer sa trésorerie en bénéficiant d'un excellent rendement
- L'usufruit s'amortit sur la durée choisie
- Le fondateur de la société peut être le nu-propiétaire et réunir à terme tous les droits entre ses mains

Certains aspects du dossier doivent être validés pour ne pas être remis en cause par l'administration fiscale.

Ces schémas correspondent bien à certaines situations patrimoniales dont l'intérêt doit être confirmé par un conseil personnalisé. En effet, cet investissement doit être adapté à votre projet, votre situation patrimoniale et fiscale ainsi que votre horizon de placement.

