

Dispositif Sellier et démembrement du droit de propriété : Une cohabitation délicate...

NEWSLETTER 14 216 du 2 SEPTEMBRE 2014



ANALYSE PAR JACQUES DUHEM

Le principe est simple : Si la circonstance que l'immeuble soit acquis en indivision ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt, cette dernière ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembre.

Le démembrement de propriété de tout ou partie des éléments entrant dans la base de l'avantage fiscal, tels que le logement, ses dépendances immédiates et nécessaires ou son terrain d'assiette, fait obstacle pour l'ensemble de l'immeuble au bénéfice de la réduction d'impôt (**BOI-IR-RICI-360-10-20 n° 10 et BOI-IR-RICI-230-10-20 n° 10**).

En outre, les parts des sociétés dont le droit de propriété est démembre ne peuvent pas ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt. Si le porteur détient à la fois des parts sociales dont le droit de propriété est démembre et des parts en pleine propriété, il ne peut bénéficier de l'avantage fiscal que sur les titres acquis en pleine propriété (**BOI-IR-RICI-360-10-20 n° 10 et BOI-IR-RICI-230-10-20 n° 20**).

Précisons enfin que lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer. Lorsque le démembrement résulte du décès de l'un des membres d'un couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire du bien en pleine propriété ou titulaire de son usufruit, peut demander la reprise du dispositif à son profit (**CGI art. 199 novovicies, XI-2°**).

L'engagement de location du conjoint survivant est toutefois limité à la fraction du délai de neuf ans restant à courir à la date de la transmission à titre gratuit. La réduction d'impôt obtenue par le couple soumis à imposition commune n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise de l'engagement.

La reprise du dispositif devra être formulée dans une note qui doit être jointe à la déclaration des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

Cette note comporte l'engagement de louer le logement non meublé à des personnes qui en font leur habitation principale pour la fraction de la période couverte par l'engagement de location restant à courir à la date du décès (**BOI-IR-RICI-360-20-10 n° 60 et BOI-IR-RICI-230-20-10 n° 90**).

PROCHAINES FORMATIONS SUR LE THEME DU DEMEMBREMENT

IL RESTE QUELQUES HEURES POUR VOUS INSCRIRE !

Animées par Stéphane PILLEYRE

[Le 10 septembre 2014 à Rennes](#)

[Le 11 septembre 2014 à Paris](#)

[Le 2 octobre 2014 à Bordeaux](#)



