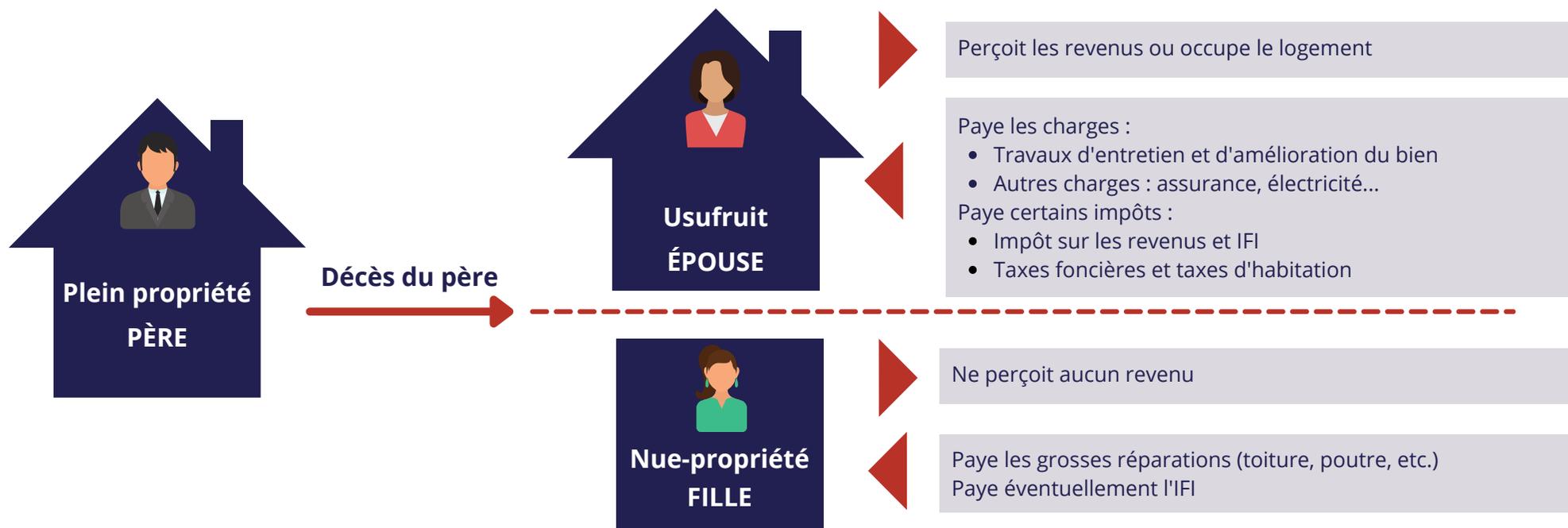


Le démembrement d'un bien immobilier

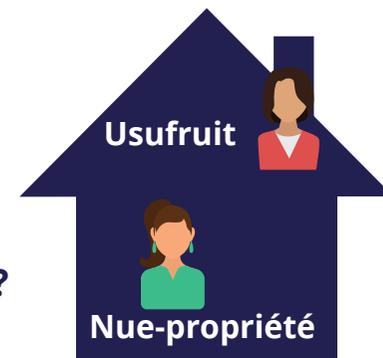
Comment se répartissent les revenus et les charges si l'immeuble est démembre ?



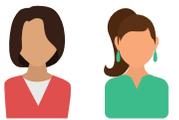
Aménagement des droits et des obligations par un écrit (convention)

Répartition des dépenses : il est possible de prévoir une autre répartition des dépenses. Par exemple, ce peut être au nu-proprétaire de payer les dépenses d'entretien.

Répartition des droits : il est possible de prévoir que ce soit le nu-proprétaire qui occupera le logement



Qui de l'usufruitier ou du nu-proprétaire doit payer les divers impôts ?

Types d'impôts	Qui paye ?		
Impôt sur les revenus perçus (revenus fonciers ou meublés)	 Usufruitier		
Impôt en cas de vente du bien (plus-value immobilière)	Si répartition du prix de vente (principe)	Si remploi du prix de vente pour acquérir un autre bien en démembrement	Si attribution du prix de vente à l'usufruitier en totalité (quasi-usufruit)
	 Usufruitier + Nu-proprétaire	 Nu-proprétaire	 Usufruitier
Impôts locaux (taxes foncières et taxes d'habitation)	 Usufruitier Le locataire est redevable de la taxe d'habitation si le bien est loué		
Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	Principe	Exception (si démembrement né d'une succession notamment)	
	 Usufruitier	 Usufruitier + Nu-proprétaire	