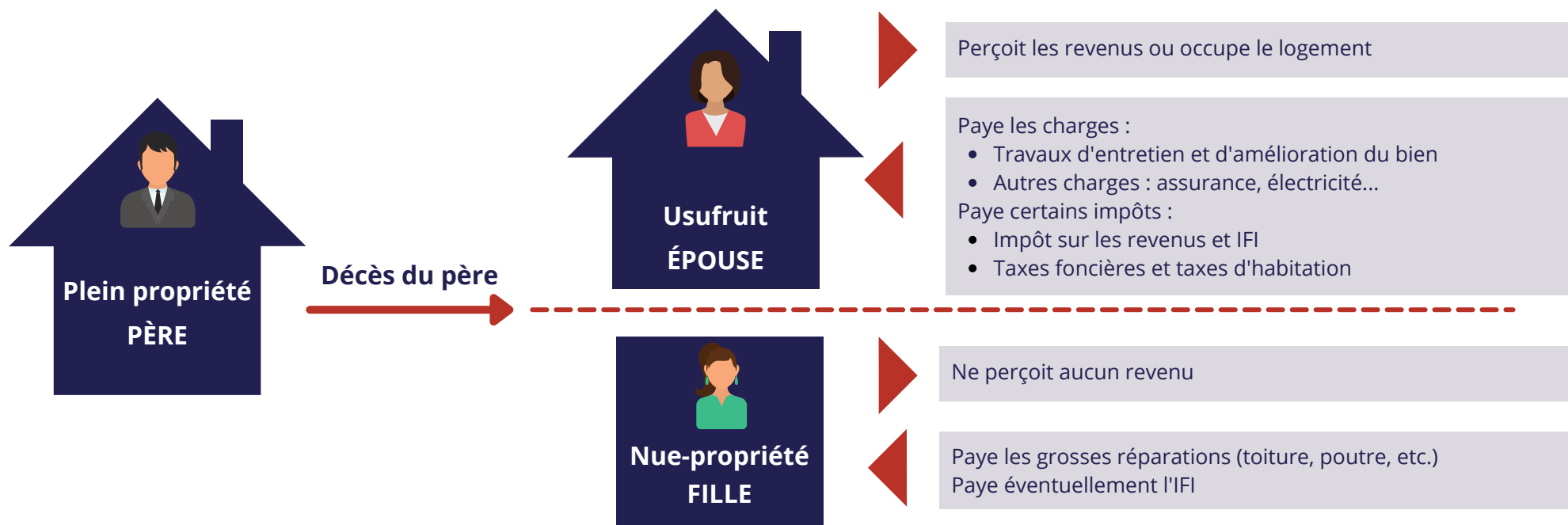


## Le démembrement d'un bien immobilier

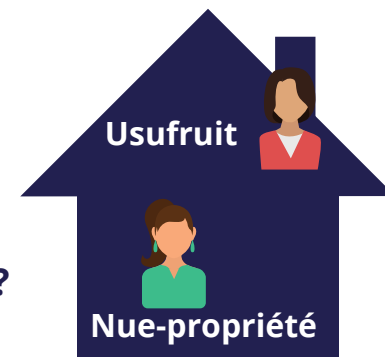
Comment se répartissent les revenus et les charges si l'immeuble est démembre ?










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